

Quierschied / Göttelborn

# Raumwunder mit Fernblick in Göttelborn

Objektnummer: 25089117



KAUFPREIS: 338.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 202 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 853 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25089117                  |
| Wohnfläche   | ca. 202 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1975                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 338.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 65 m²                                                                 |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 291.94 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.08.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Ein erster Eindruck

Mit ca. 202 m<sup>2</sup> Wohn- und weiteren ca. 65 m<sup>2</sup> Nutzfläche präsentiert sich dieses Anwesen als wahres Raumwunder und bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf zwei Etagen können Sie sich Ihre persönliche Wohlfühloase im Grünen schaffen – ideal für die ganze Familie. Ob Sie das Erdgeschoss für das Familienleben nutzen und das Untergeschoss als Arbeitsbereich oder den Kindern ein eigenes Reich einrichten möchten, die Raumaufteilung bietet Ihnen zahlreiche Optionen.

### Erdgeschoss – Ihr zentraler Lebensraum

Das Erdgeschoss beeindruckt mit ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf insgesamt 4,5 Zimmern entfaltet sich der perfekte Raum für Ihre Bedürfnisse. Ein großzügiges Badezimmer sowie ein vorbereiteter Raum für ein Gäste-WC runden das Angebot ab. Hier können Sie eine Wohlfühlatmosphäre mit viel Licht und Raum genießen.

### Untergeschoss – Flexibilität für individuelle Bedürfnisse

Das Untergeschoss hält auf Wunsch weitere 3 Zimmer und ein Badezimmer für Sie bereit, was es ideal für Gäste, größere Familien oder individuelle Nutzungen macht. Zudem bietet das Untergeschoss eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 65 m<sup>2</sup>, welche sich durch einen großzügigen Vorraum, einen Heizungsraum, einen Abstellraum und eine Garage im Haus auszeichnet. So genießen Sie maximale Flexibilität, sei es für Arbeit, Hobbys oder für Ihre Fahrzeuge.

Ein Haus mit Perspektive – für alle, die heute komfortabel wohnen und morgen noch mehr Raum für ihre Ideen haben möchten.

Die Zentralheizung wird durch eine Ölheizung aus dem Jahr 2002 betrieben. Ein Pelletofen im Erdgeschoss sorgt in den kalten Monaten für zusätzliche Wohlfühlwärme und verwandelt Ihr Zuhause in eine gemütliche Oase. Die sichtbare Feuerflamme des Ofens verleiht dem Raum eine behagliche Atmosphäre und sorgt für pure Entspannung.

Für die Zukunft ist auch gesorgt: Auf dem Dach des Hauses befindet sich eine Photovoltaikanlage, die nicht nur zur nachhaltigen Stromproduktion beiträgt, sondern Ihnen auch, mit einem bestehenden Vertrag, eine attraktive Einspeisevergütung ermöglicht.

Der Garten – Ein Paradies für Naturfreunde

Der weitläufige Garten mit seinem prächtigen Baumbestand lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Hier können Sie Ihre freie Zeit in absoluter Ruhe und Harmonie mit der Natur genießen.

Ihr perfektes Zuhause – Hier werden Träume wahr

Dieses Anwesen ist die ideale Wahl für Familien, die viel Platz und ein vielfältiges Nutzungspotential suchen. Mit seiner hervorragenden Lage, der durchdachten Raumaufteilung und den modernen Extras bietet es Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und angenehmes Leben benötigen.

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Ausstattung und Details

Diese attraktive Immobilie besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Beim Betreten des Hauses führt das Entree direkt in den Flurbereich, von dem aus alle Räumlichkeiten des Erdgeschosses erreichbar sind. Auf der rechten Seite des Erdgeschosses befindet sich der lichtdurchflutete Wohnbereich, der sich in ein Esszimmer, eine gut ausgestattete Küche und das großzügige Wohnzimmer unterteilt. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer zu einem großen Balkon, von dem aus sich ein herrlicher Fernblick über die umliegende Landschaft bietet. Mit etwa 42 m<sup>2</sup> Fläche bietet das Wohnzimmer viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und ist mit Parkettboden ausgestattet. Der gemütliche Pelletofen im Wohnzimmer sorgt in den kühleren Wintermonaten für zusätzliche Wärme und ein angenehmes Raumklima.

Vom Flur aus gelangen Sie zum Gäste-WC sowie in drei weitere Räume, die vielseitig genutzt werden können. Das modernisierte Badezimmer aus dem Jahr 2006 überzeugt mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer großzügigen Dusche sowie Fußbodenheizung. Vom Hauptschlafzimmer aus haben Sie ebenfalls Zugang zum Balkon und können den Blick in den Garten genießen.

Die Treppe im Eingangsbereich führt ins Untergeschoss, das einen großen Vorraum mit Zugang zu weiteren Räumlichkeiten bietet. Hier befinden sich zwei zusätzliche Zimmer, eines davon bereits mit einem Starkstromanschluss ausgestattet, sowie ein Badezimmer mit Dusche. Ein Abstellraum, der Heizungsraum und ein weiteres Zimmer runden das Angebot ab. Vom Untergeschoss aus gelangen Sie barrierefrei direkt in den Gartenbereich sowie zur Garage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzliche Staufläche bietet.

Die Immobilie ist mit doppeltverglasten Holzfenstern ausgestattet, wobei die Fenster zur Straßenseite hin im Jahr 2018 durch moderne, doppelverglaste Kunststofffenster ersetzt wurden. Auch die große Balkontür im Wohnzimmer wurde bereits erneuert. Der Stromkasten sollte aktualisiert werden, um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen. Die Ölheizung aus dem Jahr 2002 sorgt für die Beheizung des Hauses, während der Warmwasserkessel erneuert wurde. Der seit 2014 installierte Pelletofen trägt zusätzlich zur Effizienz des Hauses bei. Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2009 mit einer Leistung von etwa 11,3 kW unterstützt die Energieversorgung und sorgt Dank eines noch laufenden, rentablen Stromeinspeisevertrags bis 2029 für zusätzliche Vorteile.

Großzügiges Anwesen mit Erweiterungspotenzial – Ihre Wohnträume beginnen hier! Dieses Anwesen überzeugt nicht nur durch seine bereits vorhandene, großzügige Wohnfläche, sondern bietet auch spannendes Potenzial für zukünftige Erweiterungen. Sollten Sie zusätzlichen Raumbedarf haben, steht Ihnen das Dachgeschoss als attraktive

Ausbaumöglichkeit zur Verfügung.

Ob als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum – Sie gewinnen hier eine ideale Grundlage für individuelle Gestaltung und schaffen sich genau den Wohnraum, den Sie benötigen. Nutzen Sie diese Chance, Ihr neues Zuhause flexibel an Ihre Bedürfnisse anzupassen.

Diese Immobilie bietet nicht nur viel Platz, sondern auch zahlreiche praktische und umweltfreundliche Extras, die das Wohnen zu einem komfortablen Erlebnis machen.

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage im idyllischen Ort Göttelborn, einem Ortsteil der Gemeinde Quierschied. Göttelborn zeichnet sich durch seine hohe Lebensqualität und die Nähe zu Natur und Erholungsgebieten aus, während es gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte und die Infrastruktur bietet.

### Verkehrsanbindung:

Dank der verkehrsgünstigen Lage ist das Anwesen sowohl für Pendler als auch für private Haushalte bestens erreichbar. Die Autobahn A1 und A8 ist nur wenige Minuten entfernt, was eine schnelle Verbindung zu den größeren Städten im Saarland wie Saarbrücken (ca. 20 Minuten) sowie nach Trier und Luxemburg ermöglicht. Die Anbindung an die B10 sorgt zudem für eine direkte Verbindung in Richtung Pirmasens und Landau.

Öffentliche Verkehrsmittel sind ebenfalls gut erreichbar. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Orte und zur S-Bahn-Station, von wo aus Sie die Städte des Saarlands schnell erreichen können.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und exzellenter Erreichbarkeit macht das Anwesen zu einem attraktiven Standort für sowohl Berufspendler als auch Familien, die Wert auf eine angenehme Lebensqualität legen.

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 291.94 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennenzulernen.

Objektnummer: 25089117 - 66287 Quierschied / Göttelborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)