

Ottweiler

# Charmante Stadtvilla mit besonderem Flair und Panoramablick in Ottweiler

Property ID: 23309323

**RESERVIERT**

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

**PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 655 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## At a glance

Property ID	23309323	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 182 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1993		
Type of parking	2 x Garage		

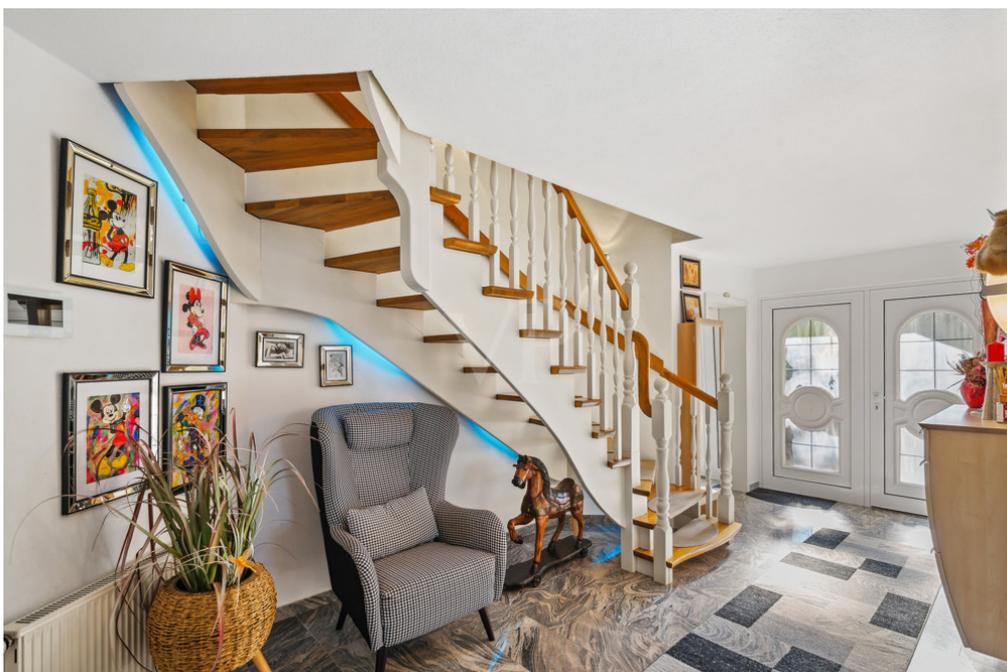
Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	OEL	Final energy consumption	124.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Lena Brehmer**  
Ihre persönliche Immobilienmaklerin für den Landkreis  
Neunkirchen

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

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

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

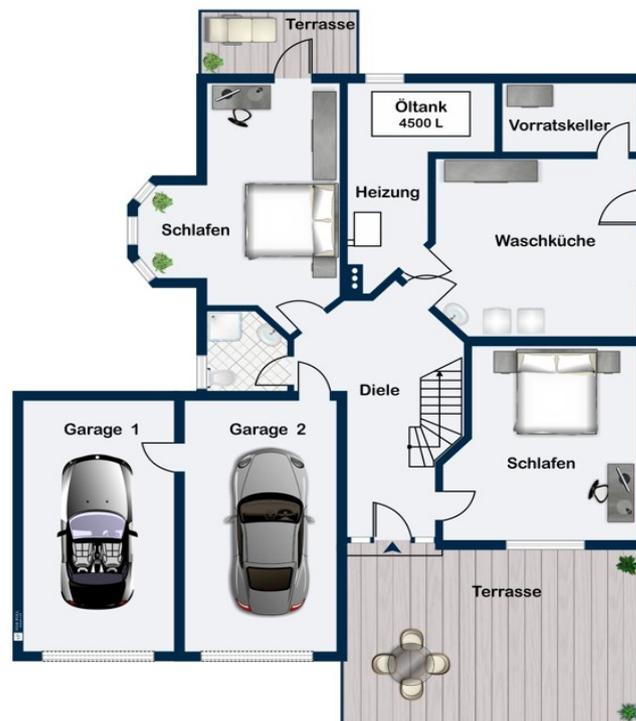
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

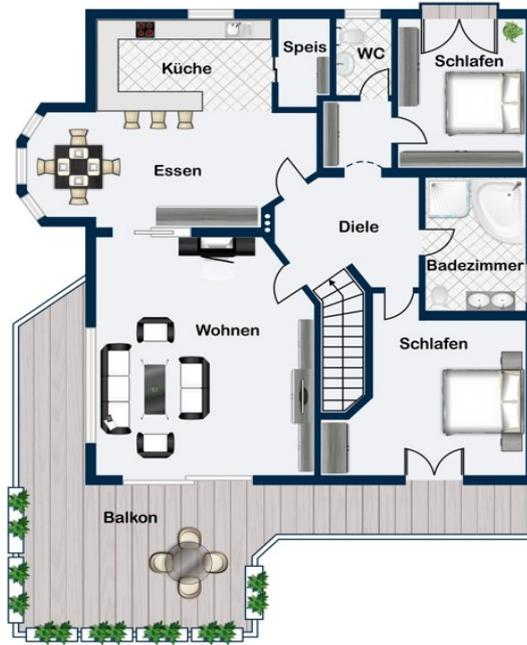
Marktpreis	4.150€	55.25%
Marktpreis	666.68€	11.1%

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## A first impression

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer charmanten Stadtvilla mit einem atemberaubenden Panoramablick. Diese im Jahr 1993 erbaute Stadtvilla erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 182 m<sup>2</sup>. Zusätzlich verfügt sie über ein ausbaufähiges Dachgeschoss, das Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Schon beim Betreten der Immobilie empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit hochwertigem Granitboden. Auf dieser Ebene finden Sie darüber hinaus zwei geräumige Schlafzimmer, die mit edlem Parkettboden ausgestattet sind. Eines der Schlafzimmer beherbergt einen gemütlichen Kaminofen, der für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre an kühlen Abenden sorgt. Von hier aus gelangen Sie auf eine idyllische Terrasse mit Whirlpool – der perfekte Ort, um nach einem langen Tag zu entspannen. Das Badezimmer im Erdgeschoss zeichnet sich durch zeitlose Eleganz aus und bietet eine bodengleiche Dusche, die Funktionalität und Ästhetik perfekt vereint. Zudem gibt es einen Hauswirtschafts- und Heizungsraum, der die praktischen Aspekte des Wohnens abdeckt. Über eine elegante Holzterrasse erreichen Sie das Obergeschoss. Im Obergeschoss angekommen beeindruckt die Diele mit einem edlen Parkettboden, der dem gesamten Bereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Die Diele ist nicht nur ein Durchgangsbereich, sondern ein Raum, der den Flair dieser Stadtvilla unterstreicht und den Weg zu den weiteren Räumlichkeiten dieser Ebene ebnet. Hier finden Sie zwei weitere großzügige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Balkon. Das moderne Badezimmer bietet Luxus und Funktionalität gleichermaßen, mit einer bodengleichen Dusche, einer Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion und einer steuerbaren Toilette. Ein zusätzliches Gäste-WC ergänzt die zeitgemäße Eleganz dieser Etage. Der Essbereich, ebenfalls in einen Erker integriert, bietet den perfekten Rahmen für kulinarische Genüsse und gesellige Momente. Er grenzt an den offenen Küchenbereich, der geschickt in den Essbereich integriert ist. Das Kochen wird hier zu einem geselligen Erlebnis, bei dem Sie in direktem Kontakt mit Ihren Gästen sind. Eine Speisekammer mit elegantem Glasschiebetürelement befindet sich unmittelbar neben der Küche. Das angrenzende Wohnzimmer dieser einladenden Stadtvilla ist ein Ort der Entspannung, mit großzügigen Fensterfronten, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Ein weiteres Highlight ist der Kaminofen, der Gemütlichkeit und Wärme spendet. Vom großzügigen Balkon aus genießen Sie einen atemberaubenden Panoramablick auf die malerische Natur Ottweilers, der zu jeder Jahreszeit faszinierend ist. Der Außenbereich erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von ca. 655 m<sup>2</sup> und bietet eine herrliche Terrasse sowie einen idyllischen Gartenanteil, der Ihren Wohnraum nach draußen erweitert. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei geräumige Garagen in der Einfahrt zur Verfügung, die bequem über ein elektrisches Flügeltor erreichbar sind und dieses

exquisite Anwesen perfekt abrundet. Diese Stadtvilla ist zweifellos der Ort, an dem Wohnräume wahr werden. Wenn Sie das Besondere suchen und höchsten Komfort schätzen, dann ist diese Stadtvilla die ideale Wahl für Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich verzaubern.

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## Details of amenities

- Granitboden
- Parkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- zwei Kaminöfen
- Windschutz-Markise
- Whirlpool
- Videotürsprechanlage
- steuerbare Toiletten
- Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion
- Klimaanlage (in zwei Schlafzimmern)
- Terrasse
- Balkon
- elektrisches Flügeleinfahrtstor
- elektrische Garagentore

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## All about the location

Die Stadt Ottweiler liegt im saarländischen Landkreis Neunkirchen und befindet sich nur etwa 32 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die historische Altstadt von Ottweiler mit ihren verwinkelten Gässchen und lauschigen Plätzen ist voller Geschichte und Geschichten. Die „Zibbelkapp“, ein ehemaliger Bergfried aus dem 15. Jhd., ist das Wahrzeichen der einstigen Residenzstadt der Grafen von Nassau-Saarbrücken. Ottweiler bietet zahlreiche Museen und vielfältige Gastronomie. Ebenso sehenswert sind der barocke Rosengarten und die reizvollen Wanderwege rund um Ottweiler. Zudem ist die Stadt bestens ausgestattet mit sozialer Infrastruktur, sei es Schulen, Kindergärten, Krankenhaus o.ä. Zentral gelegen, erreichen Sie Neunkirchen, St. Wendel, Homburg und Saarbrücken in kürzester Zeit mit dem Auto. Auch den Flughafen Saarbrücken erreichen Sie innerhalb von 30 Minuten.

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.04 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 23309323 - 66564 Ottweiler

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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