

Ottweiler

## Casa unifamiliar con apartamento anexo: vivir en armonía con la naturaleza

*Número de propiedad: 25309327*



**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 280 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 883 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

-  De un vistazo
-  La propiedad
-  Datos energéticos
-  Planos de planta
-  Una primera impresión
-  Detalles de los servicios
-  Todo sobre la ubicación
-  Otros datos
-  Contacto con el socio

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## De un vistazo

Número de propiedad	25309327	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 280 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 48 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1983	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.11.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	211.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



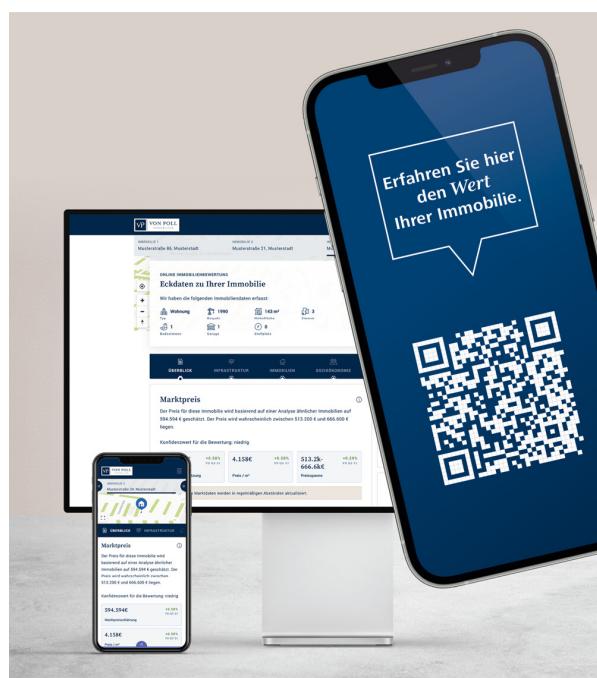
Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad

A composite image on the left side showing a laptop and a smartphone displaying a real estate website. On the right side, a blue background features the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." and "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." Below the text is a QR code.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



**Lena Brehmer**

Assistenz des Geschäftsstelleninhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com

📞 06841 1725290

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La propiedad



### Ihre ImmobilienSpezialisten

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

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

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 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.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

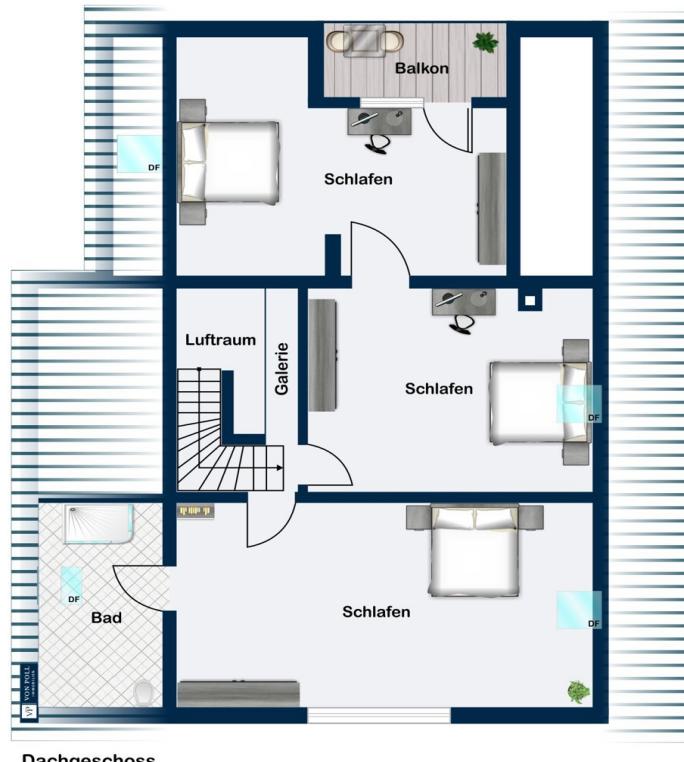
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

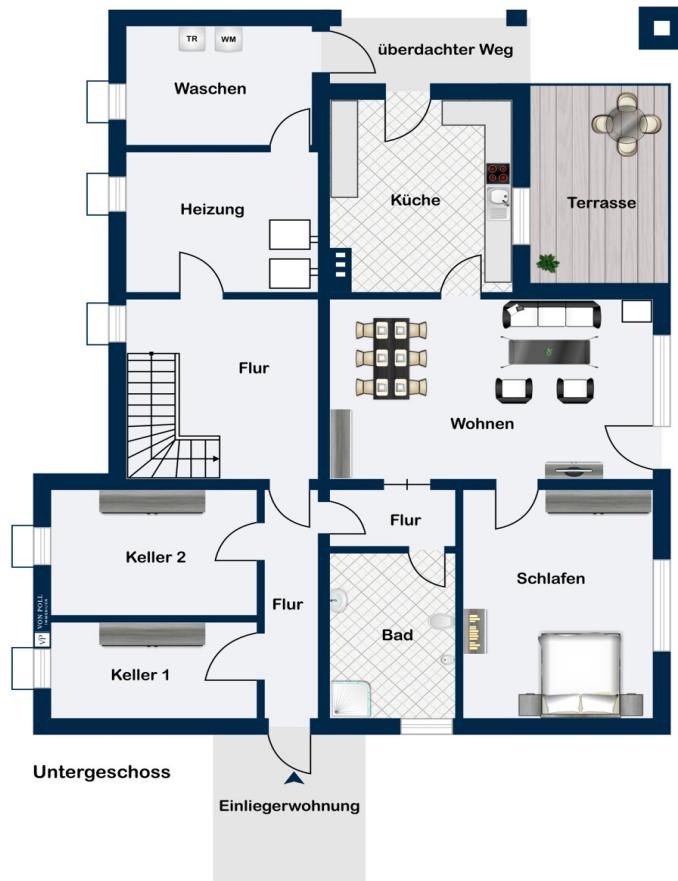
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Una primera impresión

Willkommen in Ottweiler – hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause.

Eingebettet in die idyllische Naturlandschaft der Region präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als harmonisches Zusammenspiel aus ländlichem Charme, Großzügigkeit und zeitlosem Wohnkomfort.

Erbaut im Jahr 1983, beeindruckt das Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 280 m<sup>2</sup> und empfängt Sie bereits beim Eintreten mit einer offenen Eingangsdiele, die durch ihre großzügige Raumhöhe und die warme Holzverkleidung sofort ein Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Ein angrenzendes Gäste-WC ergänzt diesen Bereich auf praktische Weise.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses: Großflächige Fensterelemente entlang der Rückwand eröffnen einen traumhaften Blick in die unverbaute Natur und schaffen eine einladende Atmosphäre. Zwei Kaminöfen – darunter ein Kachelofen sowie ein gemauerter Kamin – unterstreichen das stilvolle Ambiente. Vom Wohn- und Essbereich aus führt der Weg in den Wintergarten mit zusätzlichem Kamin, der zum Verweilen in behaglicher Atmosphäre einlädt. Auch der angrenzende Seitenbalkon eröffnet einen traumhaften Ausblick auf die idyllische Landschaft mit ihren Koppeln und Wäldern.

Über die massive Holztreppe in der Eingangsdiele gelangen Sie auf die Galerieebene im Dachgeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügig geschnittene Schlafzimmer, die mit Fliesenböden sowie charakteristischen Holzdecken und sichtbaren Balken ausgestattet sind. Die durchdachte Aufteilung dieser Etage bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Raumgestaltung.

Die im Untergeschoss befindliche Einliegerwohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> und ist sowohl über einen eigenen Seiteneingang als auch über das Treppenhaus zugänglich. Sie umfasst einen hellen Wohn- und Essbereich, eine separate Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer, das direkt von der Eingangsdiele erreichbar ist.

Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine praktische Waschküche sowie zwei zusätzliche Kellerräume, die reichlich Stauraum bieten. Das ca. 883 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen liebevoll angelegten Garten, der sich harmonisch in die umliegende Natur einfügt. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischen Torantrieben rundet das Gesamtangebot auf elegante Weise ab.

In diesem Einfamilienhaus werden Wohnräume wahr – ein Ort, an dem das Besondere im Einklang mit der Natur lebt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen



VON POLL  
REAL ESTATE

Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Zuhause verzaubern zu lassen.

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Detalles de los servicios

- Offener Eingangsbereich
- Zwei Kaminöfen
- Gäste-WC
- Massive Holztreppe
- Einliegerwohnung
- Terrasse
- Wintergarten
- Balkon
- Garten
- Doppelgarage
- Elektrische Garagentore
- Sprechanlage
- Keller

**Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler**

## Todo sobre la ubicación

Ottweiler liegt im Herzen des Saarlandes, eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft aus Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein und bietet Ruhe sowie Erholung in naturnaher Atmosphäre.

Trotz der ländlichen Lage ist Ottweiler hervorragend angebunden: Über die Bundesstraße B41 sowie die nahegelegenen Autobahnen A1 und A62 erreichen Sie Neunkirchen, St. Wendel, Homburg und Saarbrücken in kürzester Zeit. Auch der Flughafen Saarbrücken ist in etwa 30 Minuten erreichbar, was den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Reisende äußerst attraktiv macht.

Die Stadt selbst überzeugt mit einer hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Einrichtungen, sind schnell erreichbar. So profitieren Bewohner von der idealen Kombination aus naturnaher Ruhe, guter Anbindung und hoher Lebensqualität.

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 211.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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