

Ottweiler

Charmante Stadtvilla mit besonderem Flair und Panoramablick in Ottweiler

????????? ??????????: 23309323

RESERVIERT

www.von-poll.com???? ??????: 449.000 EUR • ??????????: ca. 182 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 655 m²

??????? ????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ??? ??????

??????? ????????	23309323
??????????	ca. 182 m²
????? ??????	?????????????? ?????
????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
?????????	6
?????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ???????????	1993
????? ???????????	2 x ??????

????? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2020
???????? ????????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

???????? ??????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	OEL	???????	124.04 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2033	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	???????????? ????????????? ???????????	D

???????? ??: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ??: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ??: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ?????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ????????



???????? ?????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



??????? ?????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ????????



???????? ??????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ????????



???????? ??: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ?????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ?????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ??: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Lena Brehmer

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für den Landkreis
Neunkirchen

???????? ??????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/homburg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

???????? ??: 23309323 - 66564 Ottweiler

?? ???????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

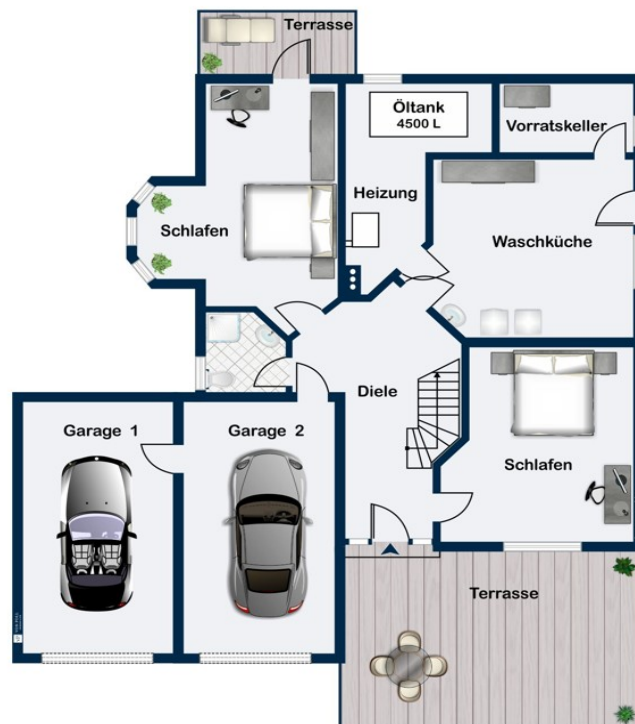
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

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

www.von-poll.com

??????? ???????: 23309323 - 66564 Ottweiler

??????



Erdgeschoss



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 23309323 - 66564 Ottweiler

??? ?????? ?????????

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 m². 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 Holztreppe 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 m² 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 Wohnträume 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.

??????? ?????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ???????: 23309323 - 66564 Ottweiler

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 23309323 - 66564 Ottweiler

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.10.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 124.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ?????????: 23309323 - 66564 Ottweiler

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41 Homburg
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com