

Ottweiler

# Casa indipendente con appartamento per gli ospiti: vivere in armonia con la natura

*Codice oggetto: 25309327*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 883 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25309327
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 48 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>211.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.11.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1983</b>

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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)

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and another smartphone show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a map and search filters.

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



### Lena Brehmer

Assistenz des Geschäftsinhabers  
Immobilienkauffrau (IHK)  
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ [lena.brehmer@von-poll.com](mailto:lena.brehmer@von-poll.com)

☎ 06841 1725290

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



### 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**

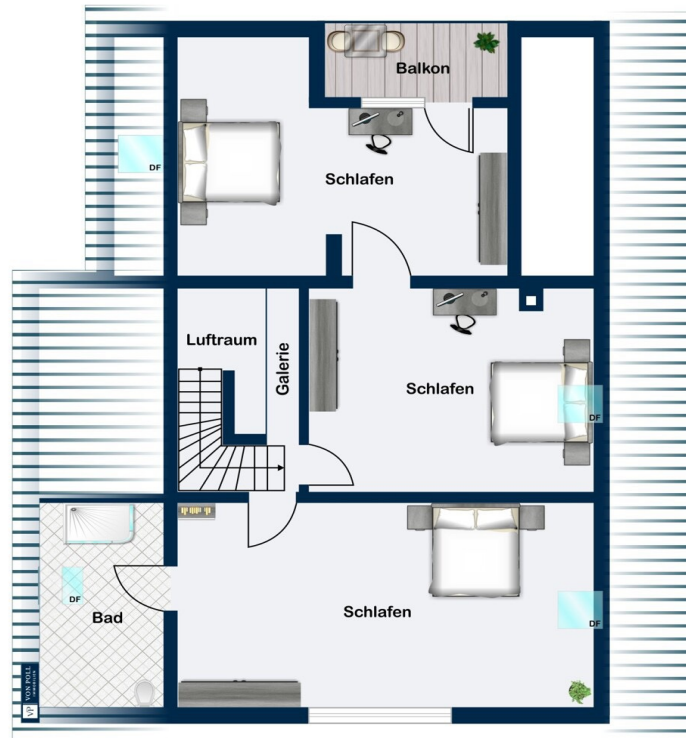
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler

## Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler**

## Una prima impressione

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 Raumböhe 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 Holzterrasse 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 Wohnträume wahr – ein Ort, an dem das Besondere im

**Einklang mit der Natur lebt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Zuhause verzaubern zu lassen.**

**Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25309327 - 66564 Ottweiler**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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