

Ottweiler

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung – Wohnen im Einklang mit der Natur

Número da propriedade: 25309327



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 280 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 883 m²

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Numa vista geral

Número da propriedade	25309327	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 280 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 48 m ²
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1983		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	211.40 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	27.11.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



The image shows a large smartphone in the foreground displaying a mobile application interface for real estate valuation. A speech bubble on the screen contains the text: "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." Below the phone is a smaller smartphone showing the same app interface. To the right of the phones is a large QR code. The background is a plain, light-colored wall.

**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

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



The image shows a laptop displaying a real estate search interface, a smartphone showing a similar interface, and a large QR code on a blue background. A speech bubble on the QR code contains the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the top right corner, there is a logo for "VON POLL IMMOBILIEN".

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel



Lena Brehmer
Assistenz des Geschäftsstelleninhabers
Immobilienkauffrau (IHK)
Immobilienbewerterin (IHK)

✉ lena.brehmer@von-poll.com
☎ 06841 1725290



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

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

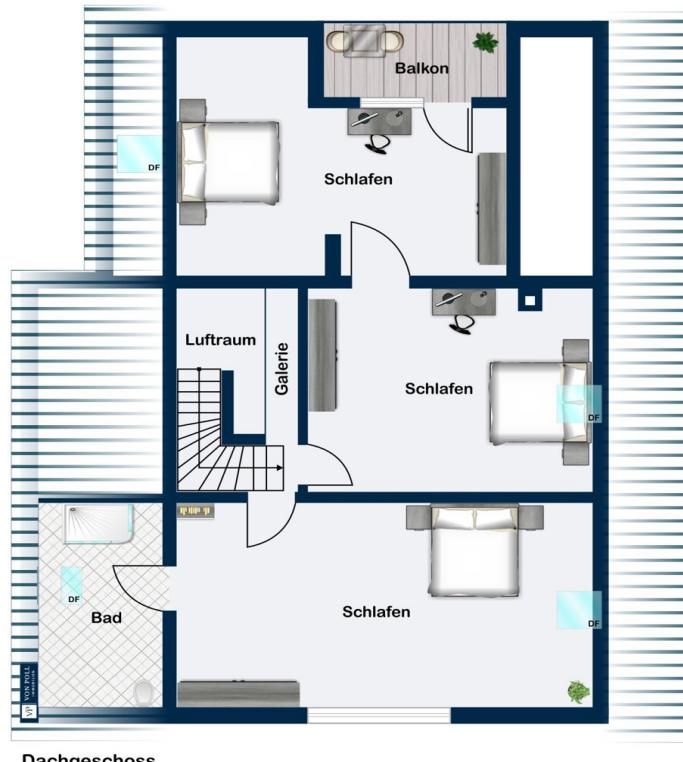
www.von-poll.com

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Plantas dos pisos



Erdgeschoss





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Uma primeira impressão

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 m² 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 m² 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 m² 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 Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Zuhause verzaubern zu lassen.

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.11.2034.

Endenergiebedarf beträgt 211.40 kwh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25309327 - 66564 Ottweiler

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: homburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com