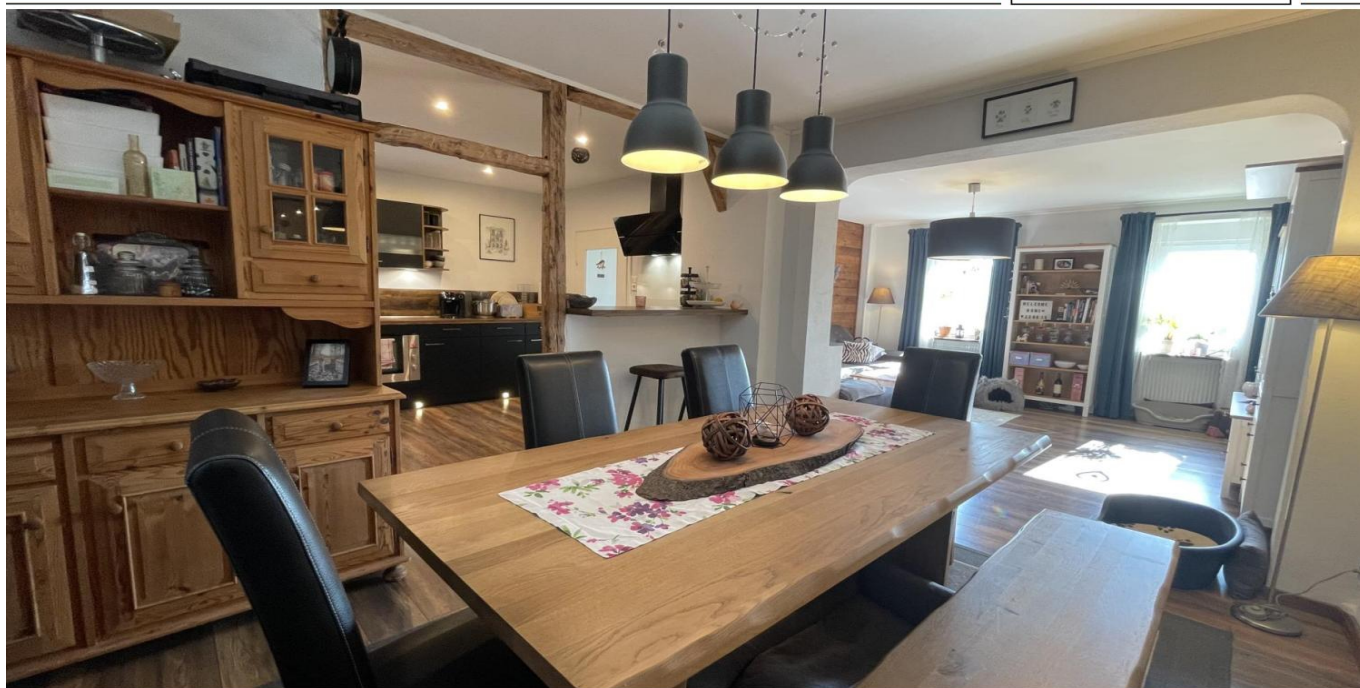


Ottweiler

## Charmantes Reihenendhaus - Alternative zur Eigentumswohnung in Ottweiler

Codice oggetto: 253092002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 149.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 225 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 253092002 - 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: 253092002 - 66564 Ottweiler

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 253092002             |
| Superficie netta    | ca. 90 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1900                  |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 149.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera di testa                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2018                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile                       |

Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 22.04.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 395.30 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1900                             |

Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà



**Carolin Morolli**  
Selbstständige Immobilienberaterin

✉ carolin.morolli@von-poll.com  
☎ +49 6841 - 17 25 29 0

Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

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



VON POLL  
IMMOBILIEN



## Ihre Immobilienspezialisten

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

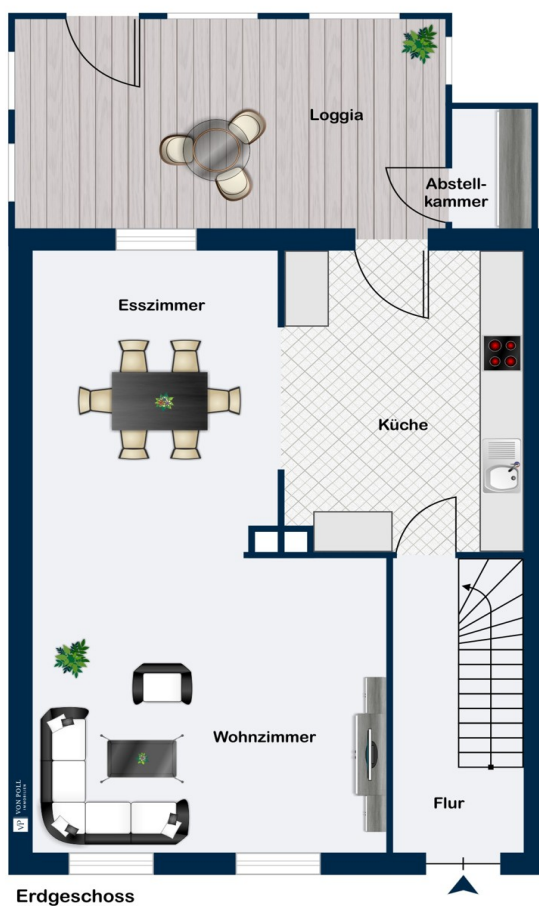
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

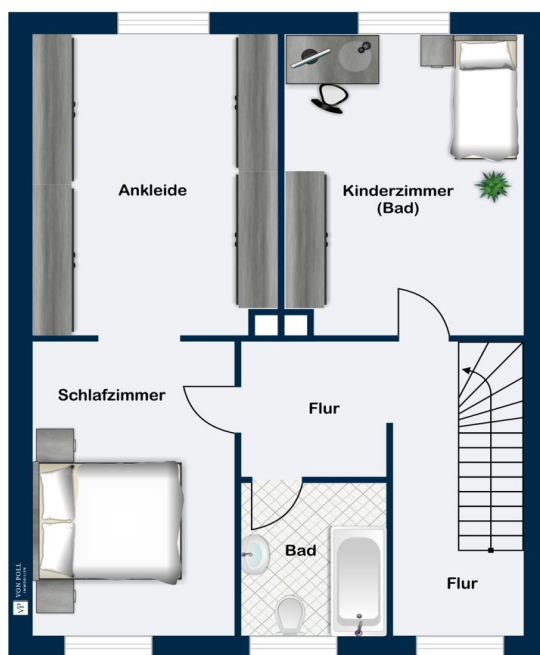
Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Codice oggetto: 253092002 - 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: 253092002 - 66564 Ottweiler

## Una prima impressione

Dieses ansprechende Reihenendhaus bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche modernen Wohnkomfort in zentraler Lage, kombiniert mit der Möglichkeit, die Außenanlage und Außenfassade individuell zu gestalten. Das Haus wurde ursprünglich ca. im Jahr 1900 erbaut und hat durch umfangreiche Modernisierungen in den Jahren 2012 und 2016-2018 ein neues Gesicht erhalten.

Die Immobilie erstreckt sich über ein Grundstück von ca. 225 m<sup>2</sup>. Die Wohnfläche verteilt sich geschickt auf vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, was besonders für kleine Familien oder Paare von Interesse ist.

Im Eingangsbereich/Keller befindet sich ein imposanter Gewölbekeller, der nicht nur zusätzlichen Stauraum bietet, sondern auch durch einen Hauswirtschaftsraum ergänzt wird. Dies ermöglicht eine praktische Aufbewahrung und Organisation des Haushalts.

Das Erdgeschoss, das sich zum Garten hin ebenerdig öffnet, beeindruckt durch seinen offenen Wohn- und Essbereich, der zu geselligen Abenden und entspannten Stunden einlädt. Die zum Garten führende Loggia eröffnet vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Eine neuwertige Einbauküche mit kleinem Abstellraum rundet die Etage ab und lässt keine Wünsche offen.

Im Dachgeschoss befinden sich drei geschmackvoll gestaltete Räume: ein Hauptschlafzimmer, ein Ankleidezimmer und ein flexibel nutzbares Kinderzimmer, das sich ebenso gut als Büro eignet. Das modern ausgestattete Badezimmer bietet alles, was das Herz begehrt.

Im Zuge der Modernisierung wurde 2012 das Dach neu eingedeckt. Zwischen 2016 und 2018 erfolgte eine umfassende Renovierung, bei der die wesentlichen Leitungen (Strom, Wasser, Heizung) erneuert wurden. Auch die Fenster, Bodenbeläge, das Treppenhaus und die Haustür wurden modernisiert, sodass das Haus einen warmen und einladenden Charakter erhalten hat.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der Gestaltungsspielraum der Außenanlage, die noch nicht angelegt wurde. Dies bietet künftigen Eigentümern die Möglichkeit, ihren persönlichen Geschmack bei der Gestaltung des Gartens mit einfließen zu lassen.

Die Außenfassade der Immobilie kann nach eigenen Vorlieben gestaltet werden, was

zusätzliche Individualisierungsmöglichkeiten eröffnet.

Dieses modernisierte Reihenendhaus verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Der Mix aus funktionalen Wohnbereichen, Flexibilität in der Nutzung und der Möglichkeit zur individuellen Gartengestaltung macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Ihre Familie. Ein Besichtigungstermin kann nach Absprache vereinbart werden, um sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieses Hauses zu überzeugen.

Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## Dettagli dei servizi

- moderne Einbauküche
- Garten
- Loggia
- Dielenböden und Laminat
- Holztreppe
- unterkellert

Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 253092002 - 66564 Ottweiler

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 395.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 253092002 - 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)