

Ottweiler

# Charmantes Reihenendhaus - Alternative zur Eigentumswohnung in Ottweiler

????????? ??????????: 253092002



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

???? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 225 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

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

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ??? ??????

???????? ??????????	253092002	????? ???????	149.000 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
??????????			
??????????	1	????? ??????????????	2018
????? ?????????????	1900	?????????	???????
		??????????????	
		?????????	????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	395.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.04.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1900

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



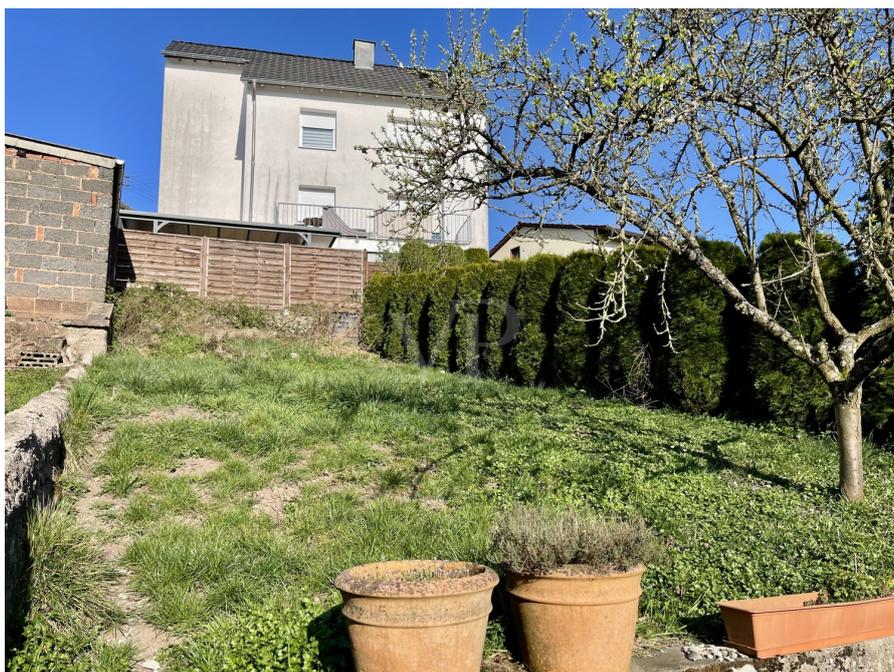
???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



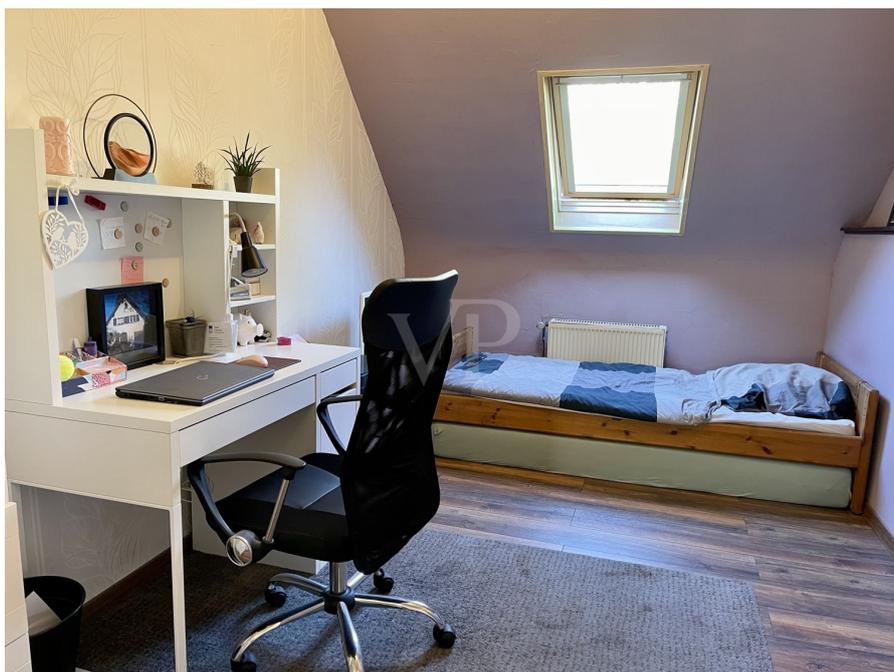
???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



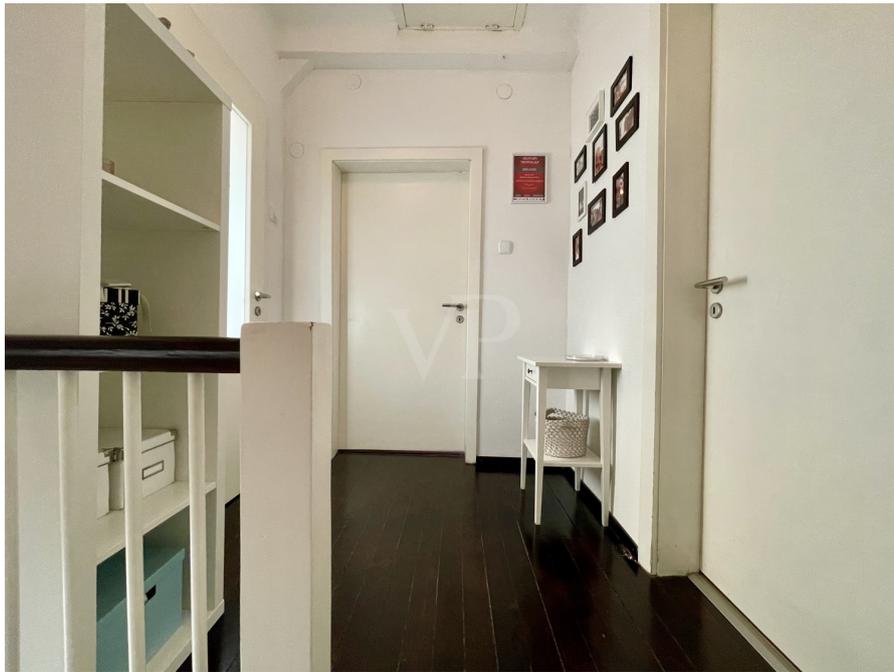
???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



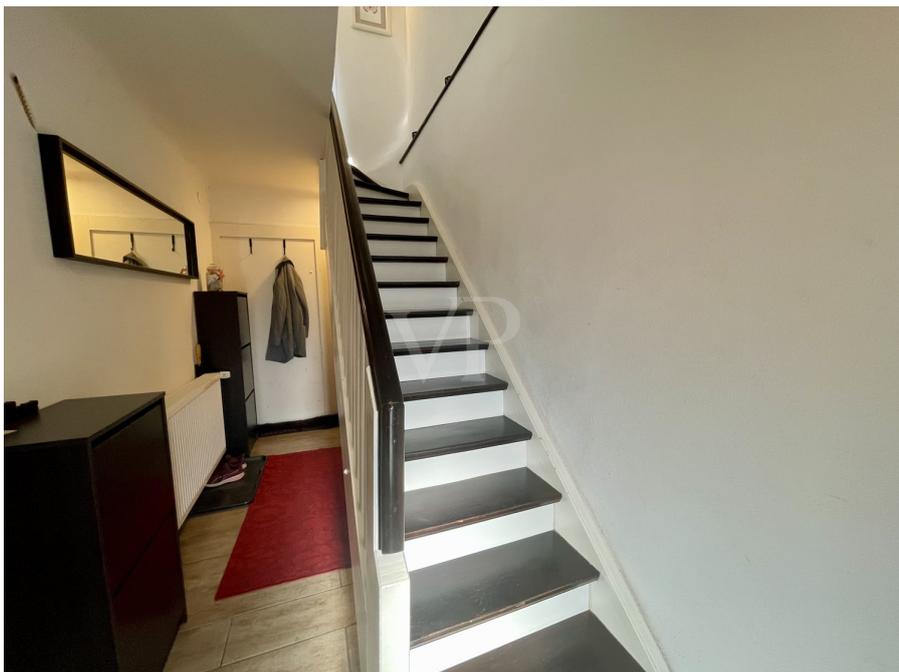
???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????

A professional portrait of Carolin Morolli, a woman with blonde hair, smiling. She is wearing a dark blue blazer over a white blouse. The background is a blurred interior space. In the top right corner of the portrait, the Von Poll Immobilien logo is visible.

**Carolin Morolli**  
Selbstständige Immobilienberaterin

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

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

?? ?????????

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.

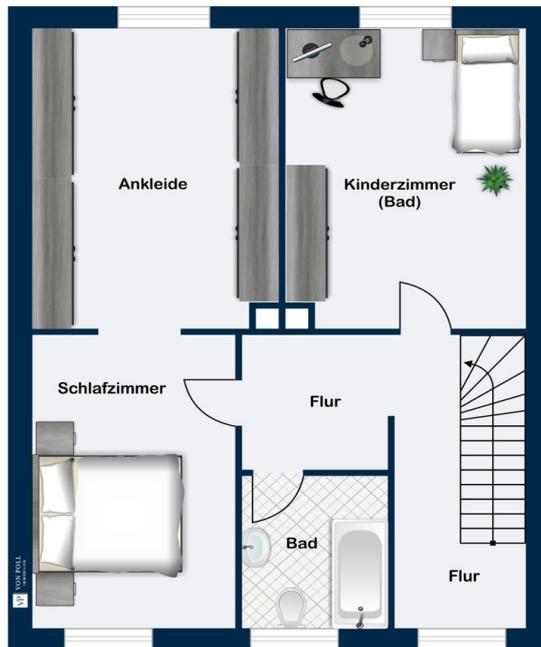
**T.: 06841 - 17 25 29 0**

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)

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

???????





Dachgeschoss

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

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

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

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.

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

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

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

??????? ???????: 253092002 - 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.

??????? ???????: 253092002 - 66564 Ottweiler

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

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 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.

???????? ??????????: 253092002 - 66564 Ottweiler

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

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

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)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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