Ottweiler

Charmante Stadtvilla mit besonderem Flair und Panoramablick in Ottweiler

CODICE OGGETTO: 23309323

PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 182 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 655 m^2

CODICE OGGETTO: 23309323 - 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: 23309323 - 66564 Ottweiler

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23309323
Superficie netta	ca. 182 m²
Tipologia tetto	a padiglione
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	OEL
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.10.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	124.04 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

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 of 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

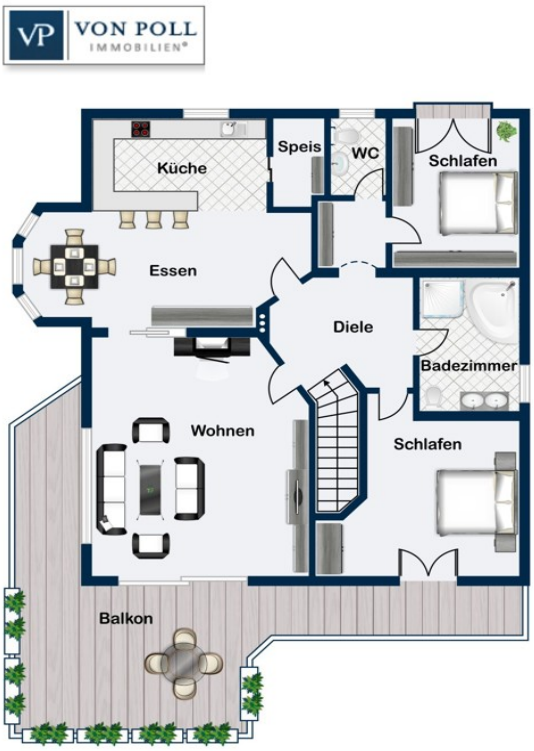
CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

Planimetrie

Erdgeschoss



Obergeschoss

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: 23309323 - 66564 Ottweiler

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

Dettagli dei servizi

- 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

CODICE OGGETTO: 23309323 - 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: 23309323 - 66564 Ottweiler

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23309323 - 66564 Ottweiler

Partner di contatto

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

Carsten Cherdron

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com