

Ottweiler

Historisches Ensemble: Exklusives Wohn- und Geschäftshaus mit Parkanlage

????????? ??????????: 24309307



www.von-poll.com

?????????: ca. 680 m² • ??????: 13 • ?????? ????: 12.559 m²

??????? ????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

???????? ?????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ??? ??????

???????? ?????????	24309307
???????????	ca. 680 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	13
???????????? ??	3
??????????	
?????????	2
????? ????????????	1907
????? ????????????	5 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ??????	????????? ??????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2010
????????? ?????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 126 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	241.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.09.2034	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1907
????? ???????????	??????		

???????? ?????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ???????



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



???????? ??: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ?????????



???????? ??: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ?????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ???????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ????????



???????? ??????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ????????





VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ???????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ????????



Lena Brehmer

Ihre persönliche Immobilienmaklerin für den Landkreis
Neunkirchen

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



www.von-poll.com/homburg

???????? ?????: 24309307 - 66564 Ottweiler

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

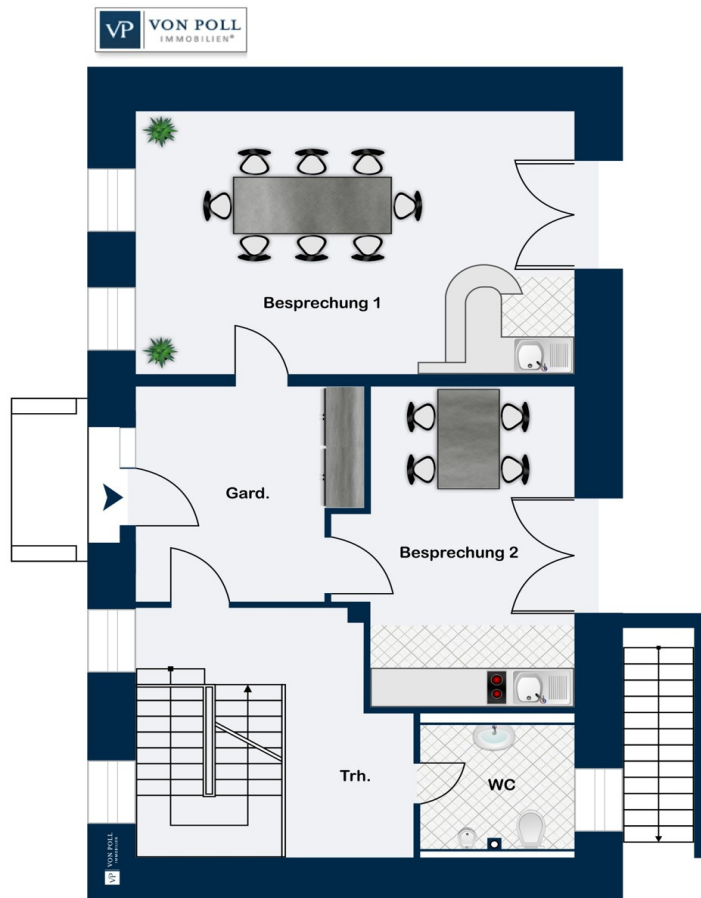
Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

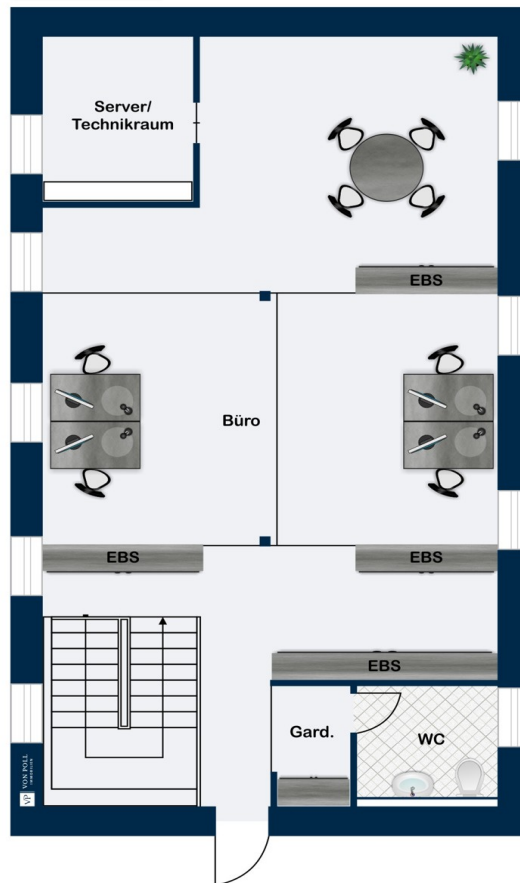
www.von-poll.com

???????? ??: 24309307 - 66564 Ottweiler

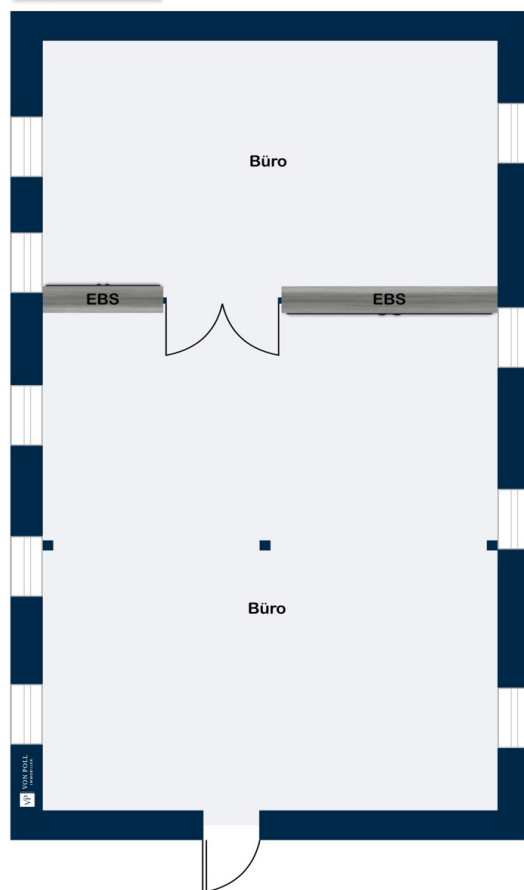
??????



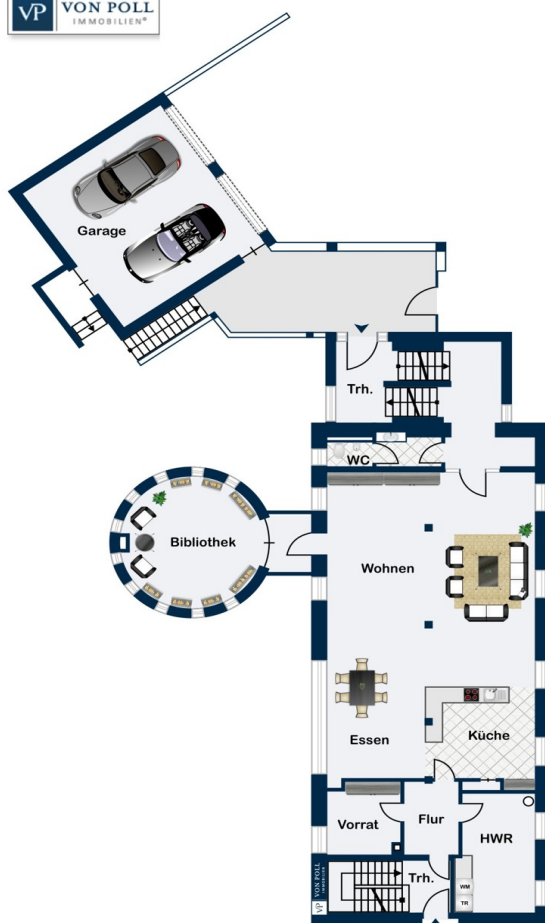
Erdgeschoss



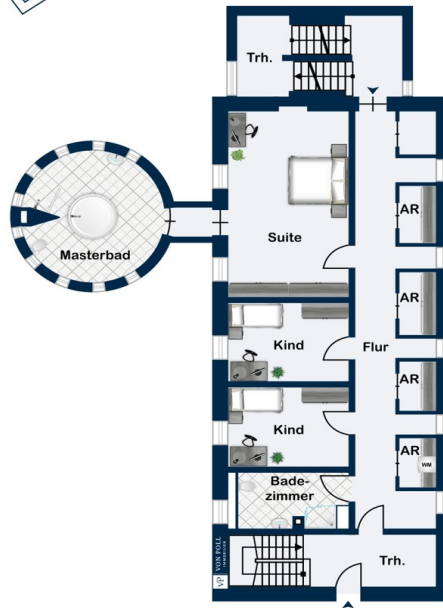
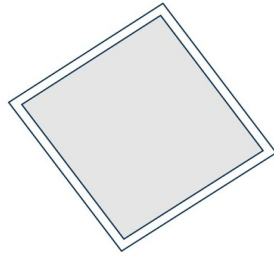
1. Obergeschoss



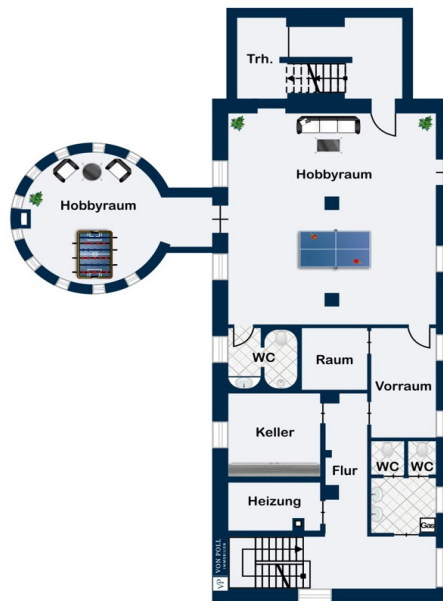
2. Obergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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

??????? ????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

Willkommen in Ihrem historischen Juwel in Ottweiler! Dieses bemerkenswerte Mühlenensemble, 1907 als Neumühle erbaut, 1940 als Wohnhaus erweitert und 2010 umfassend kernsaniert, vereint auf einzigartige Weise den Charme vergangener Zeiten mit dem Komfort moderner Annehmlichkeiten. Auf einer Gesamtfläche von ca. 680 m², aufgeteilt in ein stilvolles Wohnhaus mit ca. 405 m² und ein repräsentatives Geschäftshaus mit ca. 275 m², erwartet Sie ein Ensemble der Extraklasse. Das Geschäftshaus empfängt Ihre Kundschaft in einem modernen Foyer. Von hier aus gelangen Sie zu zwei zeitgemäßen Besprechungsräumen, von denen einer mit einer integrierten Einbauschränk-Küche ausgestattet ist. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem eine erste Toilette. Das Obergeschoss erreichen Sie stilvoll über eine edle Stahlholztreppe. Hier befindet sich der offene Bürotrakt, der mit vier Schreibtischen ausgestattet ist und eine produktive Arbeitsatmosphäre bietet. Die Decken spiegeln den historischen Mühlencharme wider, da sie mit erhaltenen Holzbalken, Mahlwerken und Spindeln geschmückt sind. Abgerundet wird diese Ebene durch eine weitere Toilette sowie eine praktische Garderobe. Ein separates Arbeitszimmer im 2. Obergeschoss mit beeindruckender Deckenhöhe und einem über die gesamte Raumbreite integrierten Holzeinbauelement stellt eine zusätzliche exklusive Besonderheit dar. Das Wohnhaus ist über einen separaten Hauseingang zugänglich, bietet jedoch auch Zugang über das verbundene Treppenhaus des Geschäftshauses. Im Inneren erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, ergänzt durch eine harmonisch integrierte Designerküche. Eine große Fensterfront mit französischem Balkon sorgt für reichlich Lichteinfall und einen herrlichen Blick in die idyllische Parkanlage. Ein weiteres Highlight ist die besondere Deckenbemalung, die traditionelles Flair mit modernem Design verbindet und dem Raum eine einzigartige Note verleiht. Angrenzend befindet sich ein modernes Gäste-WC. Zwei zusätzliche Räumlichkeiten sowie ein Turmzimmer vervollständigen diese Ebene. Im Obergeschoss präsentiert sich der beeindruckende Schlaftrakt: Der Wohnflur ist mit vier maßgefertigten Einbauschränken ausgestattet, die auf knapp 9 Metern ausreichend Stauraum für Ihre Kleidung bieten. Vom Wohnflur aus gelangen Sie in zwei Kinderzimmer, ein Kinderbadezimmer und die luxuriöse Hauptsuite. Diese Suite verfügt über ein angrenzendes Masterbad im Turmzimmer, das komplett aus Naturstein gefertigt ist. Es ist mit einer runden Badewanne unter einem Sternenhimmel, zwei Designer-Waschbecken und einer begehbaren Dusche ausgestattet. Dieses exklusive Badezimmer bietet einen einzigartigen Ort der Entspannung und Erholung. Im Untergeschoss befinden sich zusätzliche Räumlichkeiten, die sich ideal als Fitnessbereich nutzen lassen. Ein in Sandstein gemauertes Wandgemälde setzt hier einen eindrucksvollen historischen Akzent. Ein weiteres Turmzimmer sowie eine Toilette ergänzen diese Ebene und bieten

zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Der Heizungsraum, drei weitere Räume sowie ein WC sind von beiden Häusern aus über das verbundene Treppenhaus auf derselben Ebene zugänglich. Die liebevoll gestaltete Parkanlage verleiht dem Anwesen eine magische Atmosphäre. Die Hofeinfahrt ist bequem über ein großes, elektrisch betriebenes Edelstahltor zugänglich. Das ca. 12.559 m² große Grundstück beinhaltet eine ca. 10.107 m² große Garten- sowie Ausgleichsfläche. Die Ausgleichsfläche, die als unbebaubar gilt, bewahrt somit den ungestörten Charakter des Areals. Zusammenfassend bildet die Parkanlage einen wahrhaft magischen Ort, der Ruhe, Eleganz und Funktionalität vereint. Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den vielfältigen Möglichkeiten dieses historischen Mühlenensembles inspirieren und entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre ideale Geschäftsadresse in Ottweiler.

??????? ???????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

Mühlenanwesen

- 12.559 m² Grundstück
- doppelverglaste Fensterelemente (Aluminium anthrazit und Kunststoff weiß)
- verzinktes Satteldach
- Satteldach mit Gauben und Turm
- Gaszentralheizung
- elektrisch betriebenes Edelstahltor
- traumhafte Parkanlage
- 400 Jahre alte Kastanie

Geschäftshaus

- zwei Besprechungsräume
- Einbauschränk-Mini-Küche
- edele Stahlholztreppe
- offener Bürotrakt mit erhaltenen Holzbalken, Mahlwerken
- je ein Damen- und Herren-WC
- Terrassen
- SSS Siedle Sprechanlage

Wohnhaus

- separater Hauseingang
- Wohnbereich mit Einbauküche
- handbemalete Decke
- Einbauschränke über 9 Meter
- Schlaftraktebene
- Suite mit Einbauschränk
- Masterbad im Turmzimmer
- Natursteinboden
- Sternenhimmel und Whirlpoolwanne
- begehbare Dusche
- Doppelgarage

??????? ????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

Ottweiler, eine malerische Stadt im Saarland, besticht durch ihren historischen Charme und die idyllische Lage in der Natur. Die Stadt liegt im Landkreis Neunkirchen und ist bekannt für ihre gut erhaltene Altstadt mit Fachwerkhäusern und engen Gassen, die ein Gefühl von mittelalterlicher Romantik vermitteln. Sehenswürdigkeiten wie das Ottweiler Schloss, der malerische Schlossgarten und das Heimatmuseum sind beliebte Anziehungspunkte sowohl für Einwohner als auch für Besucher. Die Verkehrsanbindung von Ottweiler ist hervorragend und macht die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Reisende. Die Stadt liegt an der B41, einer wichtigen Verkehrsader, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden gewährleistet. Über die B41 erreicht man zügig die Autobahn A8, die eine direkte Anbindung an die Städte Saarbrücken, Neunkirchen und Kaiserslautern bietet. Der öffentliche Nahverkehr in Ottweiler ist gut ausgebaut. Der Bahnhof Ottweiler ist an das Regionalbahnnetz angebunden, mit regelmäßigen Verbindungen nach Neunkirchen und Saarbrücken. Zusätzlich gibt es mehrere Buslinien, die die Stadt mit den umliegenden Dörfern und Städten verbinden und somit eine flexible Mobilität ohne eigenes Auto ermöglichen. Durch diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung und die reizvolle Lage ist Ottweiler sowohl für Familien als auch für Berufspendler ein idealer Wohnort. Die Kombination aus historischem Flair, naturnaher Umgebung und hervorragender Erreichbarkeit macht Ottweiler zu einem besonderen Ort im Saarland.

??????? ????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 241.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907. 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.

??????? ????????: 24309307 - 66564 Ottweiler

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

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

Carsten Cherdron

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com