

## Freistehendes Einfamilienhaus mit Pool, Sauna und PV-Anlage - Viel Platz & Komfort in ruhiger Lage

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	559.000 €



### Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Wohnlage von Lautenbach, einem Ortsteil von Ottweiler, erwartet Sie dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 2000. Das Haus bietet Ihnen 6 Zimmer, 2 Bäder, ein Gäste-WC sowie eine hochwertige Ausstattung mit vielen durchdachten Extras – ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Wohnen & Leben - Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, Kochinsel mit integriertem Dunstabzug und moderner Pelletheizung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige, überdachte Terrasse mit Blick auf den Garten und den schönen Salzwasserpool der erst 2018 gebaut wurde. Im Erker des Wohnbereiches wurde eine maßgefertigte, hochwertige Massivholz-Sitzecke integriert, die sich harmonisch in den Raum einfügt und zum gemeinsamen Essen oder Verweilen einlädt. Zusätzlich stehen auf dieser Etage ein separates Wohnzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Gäste-WC mit Fenster, Urinal und Waschbecken zur Verfügung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	580 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2000
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	2026



Ein Balkon rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Privatsphäre & Rückzugsorte - Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich zwei klimatisierte Schlafzimmer. Das Elternschlafzimmer verfügt über ein eigenes Ankleidezimmer und einen Balkon. Außerdem gibt es ein weiteres Zimmer, das derzeit als Abstellraum genutzt wird, aber ebenfalls flexibel als Kinderzimmer oder Büro einsetzbar ist. Die helle Diele lässt sich ideal als Leseecke oder Arbeitsbereich nutzen. Das großzügige Hauptbad verfügt über eine Badewanne, Dusche, Urinal, WC und ein Fenster.

Platz & Funktionalität - Untergeschoss

Das Untergeschoss bietet eine Garage mit zusätzlicher Abstellfläche sowie einen großzügigen Carport, der dank seiner Höhe auch für ein Wohnmobil geeignet ist – beide mit elektrischen Toren. Direkt davor befinden sich zwei Außenstellplätze. Darüber hinaus stehen ein Gästezimmer mit angrenzender Waschküche, ein Gäste-Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie der Heizungsraum zur Verfügung.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Pissoir
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Kamin	Ja
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Öl
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Swimmingpool	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Ein stilvolles Gartenhaus mit finnischer Sauna sorgt für zusätzliche Erholung. Die gepflegte Gartenanlage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Nachhaltige Energieversorgung & moderne Technik

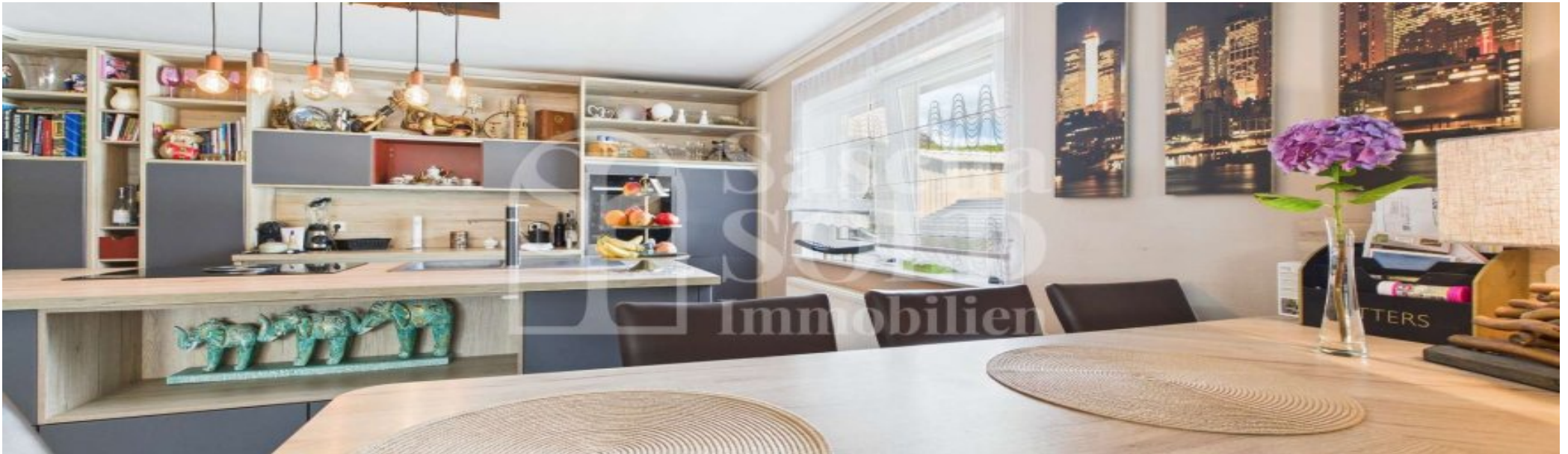
Dieses Einfamilienhaus überzeugt nicht nur durch seine großzügige Raumaufteilung, sondern auch durch eine zukunftsorientierte, nachhaltige Ausstattung.

Die leistungsstarke PV-Anlage wurde erst 2023 installiert und bietet eine Leistung von 17 kWp. Sie ist mit einem hochwertigen 10 kWh-Batteriespeicher der Marke BYD ausgestattet. Dank drei verbauter Wechselrichter ist im Notfall sogar eine autarke Stromversorgung möglich. Trotz stromintensiver Geräte wie Pool, Klimaanlage und Wallbox liegen die monatlichen Stromkosten dank der PV-Anlage bei lediglich 0 bis 50 Euro.

Eine 8.800-Liter-Regenwasserzisterne versorgt derzeit die WC-Spülung und die Gartenbewässerung.

Der Anschluss weiterer Verbraucher, wie z. B. einer Waschmaschine, ist ebenfalls möglich.

Die Kombination aus moderner Haustechnik, effizienter Energiegewinnung und intelligenter Speicherung macht das Haus besonders wirtschaftlich und zukunftssicher.



Der genaue Übergabetermin erfolgt nach Abstimmung mit den Verkäufern. Dadurch bietet sich Käufern die Möglichkeit, den Erwerb frühzeitig zu planen und die Immobilie nach Freigabe selbst zu nutzen.



## Lage

Mit rund 15.000 Einwohnern bietet Ottweiler eine gute Balance zwischen kleinstädtischem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt ist geprägt von einer soliden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinischer Versorgung im nahen Zentrum von Ottweiler. Freizeitangebote wie Wanderwege, ein Freibad, der Wingertsweiher oder kulturelle Einrichtungen wie das Stadtmuseum und das historische Schlosstheater runden das Gesamtbild ab.

Der Stadtteil Lautenbach ist besonders ruhig gelegen und überzeugt durch seine idyllische Umgebung, die vor allem bei Familien und Naturliebhabern sehr beliebt ist. Durch die gute Anbindung an die B41 sowie Bus- und Bahnverbindungen ist Lautenbach verkehrstechnisch gut erschlossen. Städte wie Neunkirchen, St. Wendel oder Saarbrücken sind mit dem Auto oder dem öffentlichen Nahverkehr bequem erreichbar.

In weniger als 15 Fahrminuten erreichen Sie das Zentrum von Ottweiler mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und weiteren Angeboten für den täglichen Bedarf.



Auch hier finden Sie zusätzliche Supermärkte, Bäckereien und weitere Versorgungsmöglichkeiten - ideal für schnelle Erledigungen im Alltag.

Entfernungen zu wichtigen Punkten des täglichen Lebens:

- Bushaltestelle – ca. 0,2 km
- Feinkost Jacob (Frishemarkt & Metzgerei) – ca. 0,3 km
- Großer Spielplatz/Sportplatz – ca. 0,5 km ?
- Naherholungsgebiet Lautenbacher Weiher – ca. 0,8 km
- Wingertswiher (Naherholung) – ca. 1,0 km ? ?
- Apotheke – ca. 1,8 km ?
- Kindergarten – ca. 2,7 km ?
- Grundschule – ca. 2,7 km ?
- Entfernung zur A8 (Anschluss Neunkirchen-Oberstadt): ca. 10 km
- Bahnhof Ottweiler – ca. 10 km ?

Umliegende Städte:

?

- Entfernung nach Ottweiler: ca. 10 km
- Entfernung nach St. Wendel: ca. 12 km
- Entfernung nach Neunkirchen: ca. 15 km
- Entfernung nach Saarbrücken: ca.



## Ausstattung

- + Gebäude:
    - Baujahr ca. 2000
    - Satteldach, gedämmt
    - Fenster: Kunststoff, 2fach-Verglasung
    - Heizung: Öl und zusätzliche Pelletheizung im Erdgeschoss
    - 2 Klimaanlage im Dachgeschoss
    - Böden: Fliesen, Vinyl
  - + Parken:
    - 1 Garage im Haus
    - 1 Carport angebaut
    - jeweils mit elektrischem Tor
    - Außenstellplätze direkt davor
  - Untergeschoss
    - Zimmer: 3
    - Wohnfläche: ca. 32 m<sup>2</sup>
    - Grundriss: Diele, Gäste-Zimmer, Gäste-Bad, Hauswirtschaftsraum, Heizungsraum, Garage
    - Sanitär: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
  - Erdgeschoss
    - Zimmer: 2
    - Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>
    - Grundriss: Diele, offene Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Büro, Gäste-WC, Terrasse, Balkon
- Immobilienportal-saarland.de

Sanitär: Bad mit Waschbecken, WC und Urinal

Dachgeschoss

Zimmer: 3

Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>

Grundriss: Diele, 2 Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Ankleide und Balkon, Badezimmer



## Sonstiges

**Bonitätsnachweis:**

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

**Energieausweis:**

Der Energieausweis wurde beauftragt und befindet sich derzeit in Erstellung.

**Käuferprovision:**

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

**Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:**

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



EG - Wohnzimmer



EG - Gäste-Bad



DG - Diele



DG - Schlafzimmer



DG - Schlafzimmer



DG - Kinderzimmer



DG - Badezimmer



DG - Badezimmer



DG - Ankleide/Büro



UG - Gäste-Bad



UG - Gäste-Zimmer



UG - Waschküche



Außenanlagen - Pool



Außenanlagen - Sauna



Außenanlagen



Drohnenaufnahme

## Traumimmobilie gefunden?

- Anfrage senden
- Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten



Anfrage\_Info

## Sascha SOLD Immobilien

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?  
[www.sold.de/Wertermittlung.htm](http://www.sold.de/Wertermittlung.htm)  
oder QR-Code scannen:



Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!



Wertermittlung

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)