

## RESERVIERT-EINFAMILIENHAUS, RENOVIERUNGSBEDÜRFTIG, RUHIGE LAGE IN VK-LUDWEILER

### Preise & Kosten

|                |          |
|----------------|----------|
| Käufercourtage | 3.600,00 |
| Kaufpreis      | 80.000 € |
| Garagen        | 1        |



### Objektbeschreibung

Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1935 verfügt über eine Wohnfläche von ca. 120m<sup>2</sup>, eine Grundstücksgröße von 734m<sup>2</sup> und befindet sich in einer ruhigen Wohngegend von VK-Ludweiler.

Über einen Treppenaufgang erreichen Sie das erste OG, hier befinden sich der Wohn-, Essbereich, die Küche und ein separates WC mit Waschbecken.

Im zweiten OG befinden sich 3 Schlafzimmer und das Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, über den Flur ist der Zugang zum Balkon gewährleistet.

Im UG finden Sie die Waschküche, den Heizungs-, /Öltankraum, ein Kellerraum und den Zugang nach außen, die Garage für einen PKW ist ebenfalls nur von außen begehbar.

Über den seitlichen Treppenaufgang gelangen Sie zur kleinen Terrasse, die mit ein wenig Ideenreichtum in eine gemütliche Ruheoase verwandelt werden kann, der Gartenbereich oberhalb der Treppen müsste intensiv gerodet werden, auch hier könnte man einen schönen Außenbereich gestalten.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Wohnfläche           | 120 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche           | 50 m <sup>2</sup>                      |
| Gesamtfläche         | 170 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche    | 734 m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer        | 4                                      |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3                                      |
| Anzahl Badezimmer    | 1                                      |
| Anzahl separate WCs  | 1                                      |
| Stellplätze          | 1                                      |
| Anzahl Balkone       | 1                                      |
| Anzahl Terrassen     | 1                                      |
| Baujahr              | 1935                                   |
| Zustand des Objektes | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Verfügbar ab         | sofort                                 |



eraimmobilien.de.

## Ausstattung

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Ausstattungsqualität | Standard |
| befuerung            | Öl       |
| Unterkellert         | Ja       |
| Gäste-WC             | Ja       |



## Lage

Völklingen-Ludweiler ist ein Ortsteil im Warndt, einer Region im Saarland. Ludweiler befindet sich in einer walddreichen und naturbelassenen Gegend, die durch den Warndt, einen großen Wald- und Hügellandkomplex, geprägt ist. Die Lage ist ruhig und ländlich, gleichzeitig ist Ludweiler gut an die umliegenden Städte wie Saarlouis und Saarbrücken angebunden.

Die Infrastruktur in Ludweiler ist gut ausgebaut und bietet eine Reihe von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und kleinere Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Für die medizinische Versorgung stehen Arztpraxen und Apotheken zur Verfügung, es gibt Kindertagesstätten, Grundschule und eine Gemeinschaftsschule in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden, sodass man bequem mit Bus und Bahn in die umliegenden Städte wie Saarlouis oder Saarbrücken gelangen kann..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2035-11-09                       |
| Endenergiebedarf           | 220.00                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1935                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | G                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



## Ausstattung

Fenster doppelt verlast v. 2004,  
Öl-Zentralheizung v. Sieger,  
Öltank 2000L,  
Balkon + kl. Terrasse,  
Garage für einen PKW,

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.



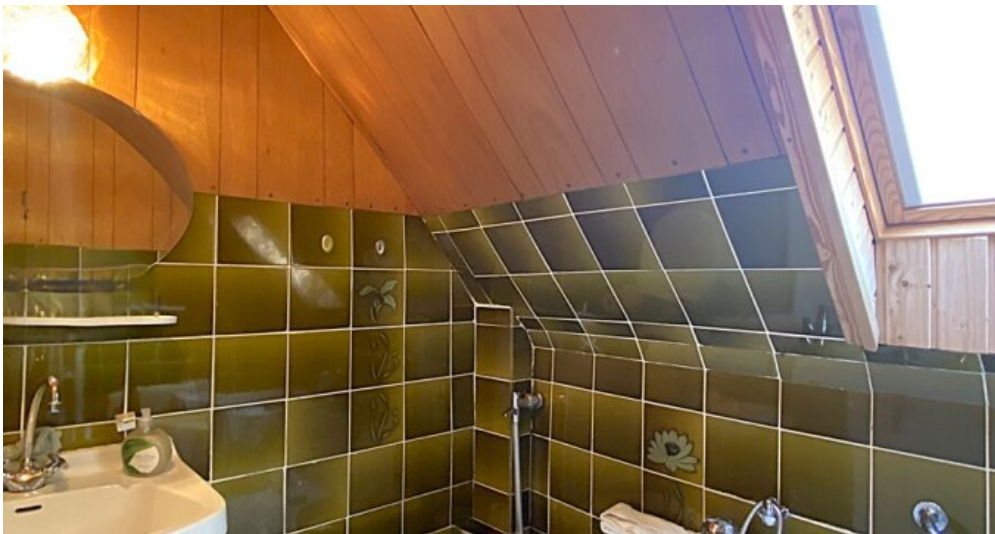
## Sonstiges

Es handelt sich um ein unverbindliches Angebot. Bitte wenden Sie sich an unser Büro.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständig ausgefüllte Anfragen (Vor- und Zuname, Anschrift, E-Mail-Adresse, Telefonnummer) beantworten können.

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben. Dem Käufer ist bekannt, dass der Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sein darf.

Weitere Angebote finden Sie unter: <https://grossrosseln.eraimmobilen.de>.







<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)