

## Altbauvilla mit Charme & Schiefelage – 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.085 m<sup>2</sup> Grundstück

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	149.000 €
Freiplätze	3



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- \* Stilvolle Altbauvilla mit besonderem Charakter
- \* Großzügige Wohnfläche von ca. 200,15 m<sup>2</sup> auf ca. 7 Zimmern
- \* Zusätzliche 179,06 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Keller und Dachgeschoss)
- \* Weitläufiges Grundstück mit ca. 1.085 m<sup>2</sup>
- \* Wintergarten und Balkon nachträglich angebaut
- \* Mindestens 3 Außenstellplätze vorhanden
- \* Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnideen
- \* Ruhige Wohnlage mit gewachsenem Umfeld

Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter, Geschichte und der Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen? Diese Altbauvilla in Völklingen-Ludweiler bietet genau das – und richtet sich gezielt an Käufer, die das Besondere suchen und bereit sind, sich mit den individuellen Gegebenheiten auseinanderzusetzen.

Das im Jahr 1911 errichtete Gebäude wurde in den späten 1950er Jahren durch einen Anbau erweitert und überzeugt heute mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200,15 m<sup>2</sup> sowie insgesamt 7 Zimmern.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200,15 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	179,06 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.085 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	33,86 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1911
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2022



Die Immobilie steht auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.085 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Der nachträglich errichtete Wintergarten sowie der Balkon erweitern den Wohnraum und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Wichtig zu wissen:

Ab den 1970er Jahren hat sich eine Schiefelage der Immobilie entwickelt, die auf bergbauliche Einflüsse zurückzuführen ist. Seit den 1990er Jahren liegt eine Freigabe der RAG vor, wonach keine weiteren Setzungen zu erwarten sind. Zudem ist ein Bergschadensersatzverzicht im Grundbuch eingetragen. Diese Gegebenheiten wurden im Kaufpreis berücksichtigt und sollten bei einer Kaufentscheidung entsprechend berücksichtigt werden.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit erhebliches Potenzial zur individuellen Gestaltung. Einzelne Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, wie beispielsweise neue Fliesen im Duschbad (ca.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Dielen
befeuern	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



2022). Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung (Vaillant, Baujahr ca. 1984) mit einem Warmwasserpufferspeicher aus ca. 2020.

Im Außenbereich stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung. Ein Geh- und Fahrtenrecht müsste bei Bedarf noch grundbuchrechtlich gesichert werden.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den Charme eines Altbaus zu schätzen wissen und gleichzeitig das Potenzial erkennen, durch gezielte Maßnahmen ein einzigartiges Zuhause zu schaffen. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, beeindruckender Wohnfläche und individueller Historie macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.

Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie mit Charakter und Entwicklungspotenzial sind, freuen wir uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich vorzustellen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.03.2035
Endenergiebedarf	380.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	31.03.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



## Lage

### Allgemein

Ludweiler ist ein Stadtteil von Völklingen im Regionalverband Saarbrücken und liegt unmittelbar an der Grenze zu Frankreich. Der Ort verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte. Geprägt von gewachsenen Wohngebieten, Einfamilienhäusern und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur bietet Ludweiler ein attraktives Umfeld für Familien, Paare und Berufspendler. Die Nähe zum Warndt sowie die grenznahe Lage sorgen für einen besonderen Wohncharakter mit hoher Lebensqualität.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegene Autobahn A620 sowie die A6 sind Saarbrücken, Völklingen, Saarlouis und weitere Städte der Region schnell erreichbar. Auch die französischen Nachbarorte sind in wenigen Minuten erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gut ausgebaut und gewährleistet eine zuverlässige Anbindung an das Stadtzentrum von Völklingen sowie an Saarbrücken.



#### Bildung und Wirtschaft

Ludweiler bietet mit Kindertagesstätten und einer Grundschule eine solide Basis für Familien mit Kindern. Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien sind in Völklingen sowie im nahegelegenen Saarbrücken gut erreichbar. Die Region profitiert von der Nähe zu den wirtschaftlichen Zentren Saarbrücken und Saarlouis und ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern. Durch die Grenznähe ergeben sich zudem zusätzliche berufliche Möglichkeiten im angrenzenden Frankreich.

#### Sport und Freizeit

Die Lage am Warndt bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwege, Waldgebiete sowie Naherholungsflächen laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Sportvereine im Ort sowie in der Umgebung bieten ein breites Angebot für unterschiedliche Interessen. Ergänzt wird dies durch Freizeitmöglichkeiten in Völklingen und Saarbrücken, darunter Schwimmbäder, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen.



Für eine umfassendere medizinische Betreuung stehen Krankenhäuser und Fachkliniken in Völklingen sowie in Saarbrücken zur Verfügung, die in kurzer Zeit erreichbar sind und eine zuverlässige Versorgung gewährleisten..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Verteilerkasten aus 1997, 2022 wurden im 1. OG bis zum Dachgeschoss neue Leitungen gezogen

Heizung: Vaillant Heizungskessel Gas aus dem Jahre 1994. Neuer Warmwasserpufferspeicher aus ca. 2020

Fenster: 10x Kunststofffenster Baujahr 2008, 1x Holzelement zur Terrasse Baujahr 1997, 7x Holzfenster Baujahr 1988, 7x Holzfenster einfachverglast ca. 60er Jahre, 1x Dachfenster ca. 10 Jahre alt

Bäder: Gäste-WC ca. 1997, neue Fliesen im Duschbad ca. 2010, Badezimmer im Obergeschoss ca. 2022

Dach: Bieberschwanzendeckung und Gebälk aus dem Baujahr 1911, tlw. mal ausgebessert jedoch nie vollständig erneuert, keine Dämmung vorhanden

Wasserleitungen: Erneuert im Zuge der Badezimmerrenovierungen und Küchensanierung - Abwasser ebenfalls

Sonstiges: Dielenboden im Obergeschoss vor ca.



4 Jahren erneuert, Edelstahlrohr im Kamin 2004 saniert und abgenommen.



## Sonstiges



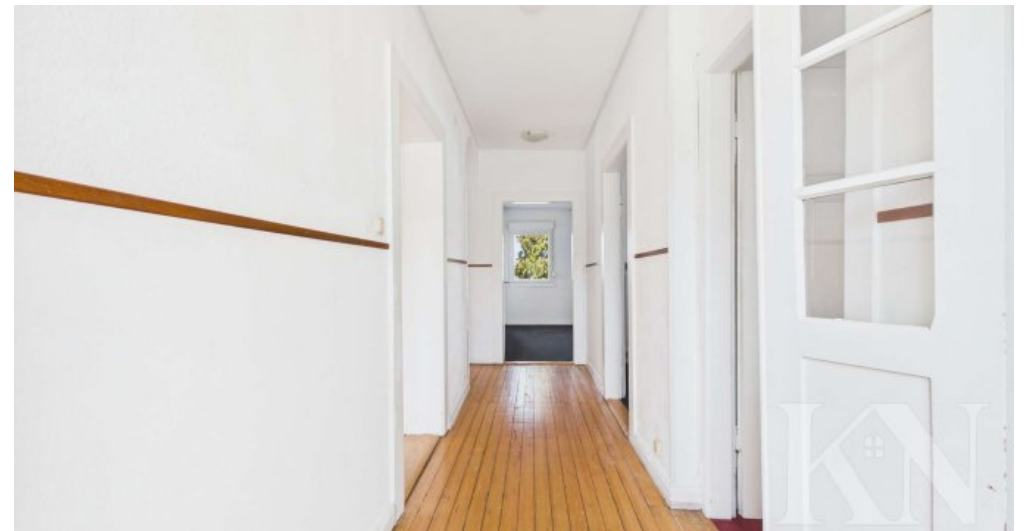
Küche



Küche



WC



1. OG Flur



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 3



1. OG Zimmer 3



1. OG Bad



1. OG Bad



1. OG Bad 2



1. OG Zimmer 4



1. OG Zimmer 4



1. OG Zimmer 4



1. OG Zugang zum Balkon



1. OG Balkon



1. OG Balkon



1. OG Balkon



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>