Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Grundstück mit Altbauvilla (Bergschadenersatzverzicht) keine Beleihung über die Bank möglich !

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	90.000 €
Freiplätze	3

Objektbeschreibung

Wichtige Infos im Überblick:
Die Immobilie kann nicht über die Bank finanziert / beliehen werden und muss aus Eigenkapital raus gekauft werden, auf Grund folgender Eintragung im Grundbuch:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Recht auf entschädigungslose Duldung von Beeinträchtigungen durch den untertägigen Steinkohlebergbau und durch Immissionen - wie zum Beispiel Lärm, Staub, usw, - der Betriebe der Saarbergwerke AG (Bergschadensersatzvericht) - für die Saarbergwerke AG, Saarbrücken gemäß Bewilligung vom 5.8.1996 (URNr. 1135/96 des Notars Reinhard Müller, Völklingen) eingetragen am 4.10.1996
Erst nach einem Abriss der Immobilie kann das Grundstück wieder neu beliehen werden
* Weitläufiges Grundstück mit ca. 1.085 m²
* Altbestand mit stilvoller Altbauvilla mit Schieflage und Bergbauschäden
* Großzügige Wohnfläche von ca. 200,15 m² auf ca. 7 Zimmern
* Zusätzliche 179,06 m² Nutzfläche (Keller und Dachgeschoss)
* Wintergarten und Balkon nachträglich angebaut
* Mindestens 3 Außenstellplätze vorhanden
* Ruhige Wohnlage mit gewachsenem Umfeld
Sind Sie auf der Suche nach einem Grundstück mit Entwicklungspotenzial auf 1.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200,15 m²
Nutzfläche	179,06 m²
Grundstücksfläche	1.085 m²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	33,86 m²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1911
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2022

Sollten sie die Immobilie erhalten wollen, muss Ihnen bewusst sein das selbst nach Beheben der Bergschäden, Anhebung der Immobilie oder Bodenausgleich, die Immobilie weiterhin nicht neu beliehen werden kann !
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 m² sowie insgesamt 7 Zimmern. Typische Altbauelemente, hohe Räume und die vorhandene Struktur bieten eine ideale Grundlage für eine stilvolle Neugestaltung.
Die Immobilie befindet sich unabhängig der Bergbauschäden und der Schieflage in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Einzelne Modernisierungen wurden bereits durchgeführt, wie beispielsweise neue Fliesen im Duschbad (ca. 2010) sowie die Erneuerung des Badezimmers im Obergeschoss (ca. 2022). Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung (Vaillant, Baujahr ca. 1984) mit einem Warmwasserpufferspeicher aus ca. 2020.
Im Außenbereich stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

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

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.

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
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas

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..

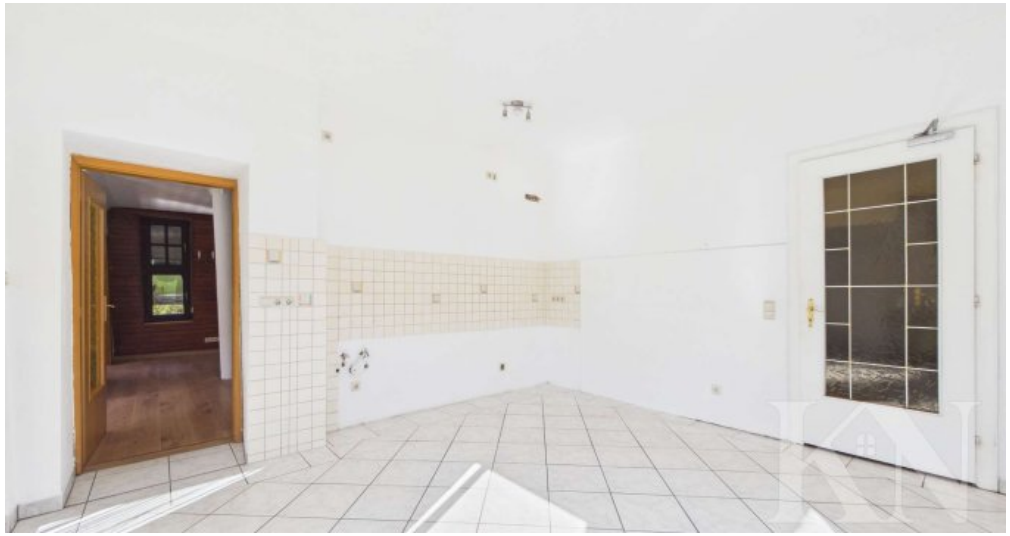
Ausstattung

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: Bieberschwanzeindeckung 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

.



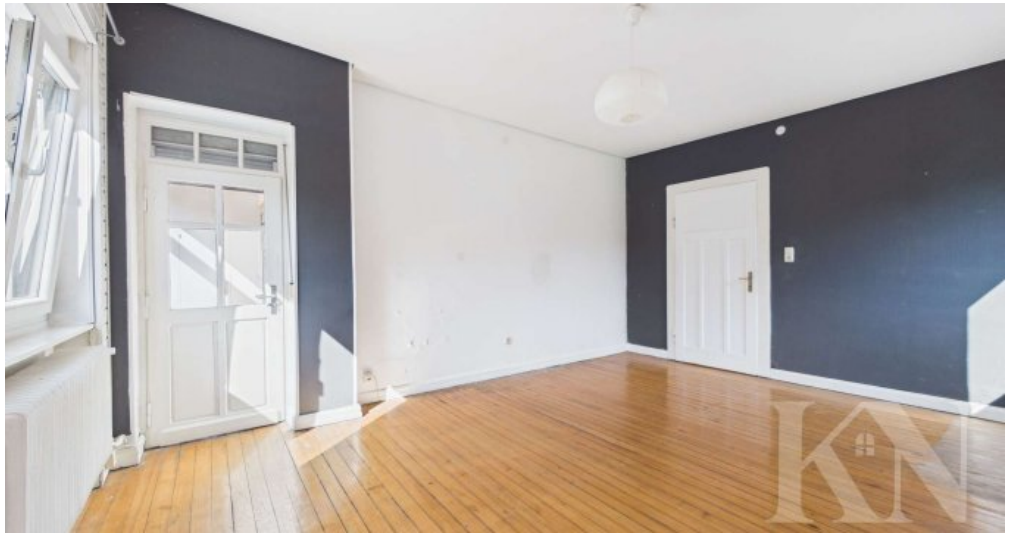
Küche

Küche

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	068069140780
E-Mail	marvin.mohr@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de