

## Modernes Wohnen in ruhiger Lage – gepflegter Bungalow in Völklingen

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	320.000 €



## Objektbeschreibung

### Highlights im Überblick

- Ruhige Lage am Sackgassenende in zentraler Wohnlage
- Hochwertig modernisierter Wohnbereich mit offenem Raumkonzept
- Stilvoller Kamin im Wohnzimmer
- Moderne Küche mit offenem Übergang zum Wohnbereich
- Bezugsfertiger und gepflegter Gesamtzustand
- Schönes Grundstück mit ca. 580 m<sup>2</sup> Fläche
- Großzügige Nutzflächen im Kellergeschoss
- Garage sowie große Einfahrt mit weiteren Stellmöglichkeiten

### Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte Reihenendhaus in Bungalowbauweise verbindet modernes Wohnen mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohngefühl. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Völklingen am Ende einer Sackgasse und bietet ca. 113,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 580 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Besonders hervorzuheben ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang zur hochwertigen Küche. Die moderne Einbauküche integriert sich harmonisch in das Wohnkonzept und schafft gemeinsam mit den großzügigen Fensterflächen ein helles und einladendes Ambiente.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	113,90 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	580 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	21,52 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	nach Absprache



Die große Fensterfront sorgt zusätzlich für ein modernes und freundliches Wohngefühl. Die integrierte Sitznische schafft dabei einen gemütlichen Rückzugsort innerhalb des Wohnbereichs. Die innenliegende Terrasse bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Privatsphäre und erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise.

Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und bezugsfertigen Zustand. Auch das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzflächen und vielseitige Möglichkeiten. Hier befinden sich mehrere Kellerräume, eine Waschküche, der Heizungsraum sowie ein weiteres Badezimmer.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich
- Offene Küche mit Esszimmer
- Büro
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Eingangsbereich
- Innenliegende Terrasse

Kellergeschoss:

- Mehrere Kellerräume
- Waschküche
- Heizungsraum
- Zusätzliches Badezimmer

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie eine große Einfahrt mit zusätzlichen

Stellmöglichkeiten direkt am Haus.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Kamin	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Auch für altersgerechtes Wohnen bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	20.04.2027
Endenergiebedarf	243.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.04.2017
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Erdgas schwer



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Völklingen in einer ruhigen Wohnlage am Ende einer Sackgasse. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und bietet eine angenehme Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und ruhigem Wohnen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt von Völklingen bietet zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Durch die gute Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in Richtung Saarbrücken sowie in die umliegenden Orte des Saarlandes. Völklingen verfügt über eine solide Infrastruktur und bietet ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Altersgruppen. Neben verschiedenen Freizeit- und Sportmöglichkeiten profitieren Bewohner von kurzen Wegen und einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hochwertigem Wohnambiente und guter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders interessant für Eigennutzer, die ein gepflegtes Zuhause mit modernem Wohnkomfort.



## 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: Aus 2018: Leitungen + Sicherungskasten erneuert

Heizung: Gas-Heizung Viessmann Litola aus 2006 jedoch wurden die Leitungen und die Heizkörper 2018 erneuert, Warmwasser über Durchlauferhitzer

Fenster: Doppelverglaste Kunststofffenster aus 2017/2018

Badezimmer: EG 2018 vollständig saniert, Tageslichtbad; KG Fertigstellung erst kürzlich, jedoch keine direkte Nutzung

Dach: Dachboden ist gedämmt und begehbar, Eindeckung schätzungsweise aus den 80er/90er

Wasserleitungen: Im Zuge der Sanierung 2018

Innenausbau: Fußböden, Wände und Türen 2018.



## Sonstiges



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



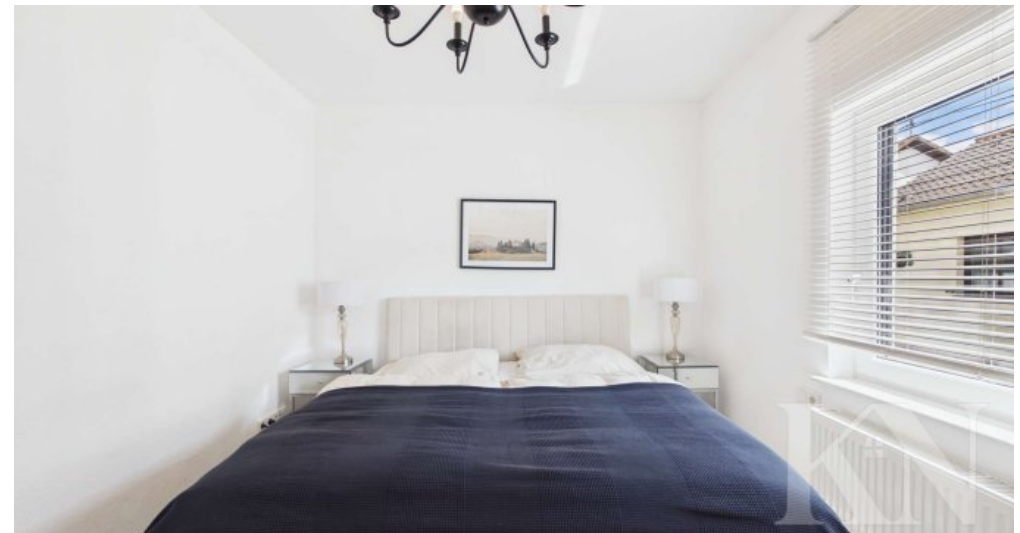
Eingangsbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



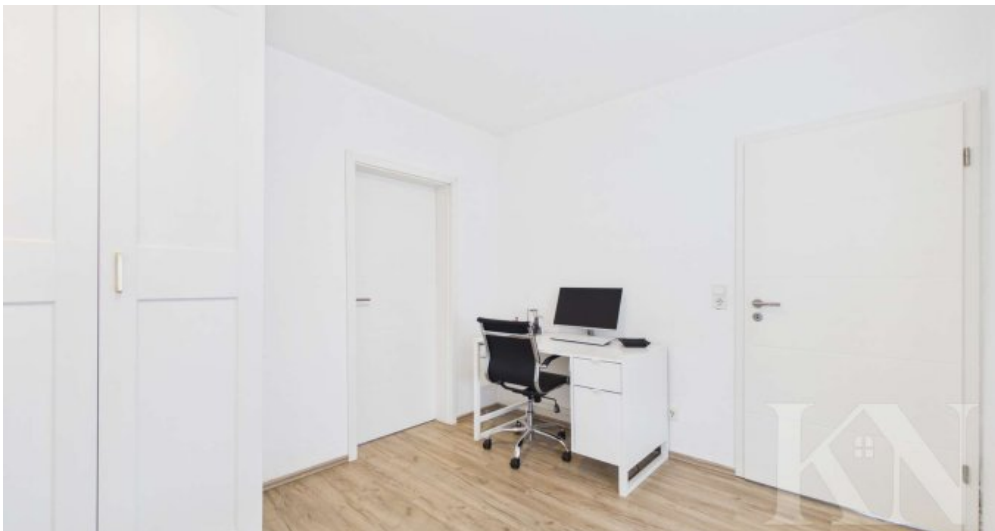
Schlafzimmer



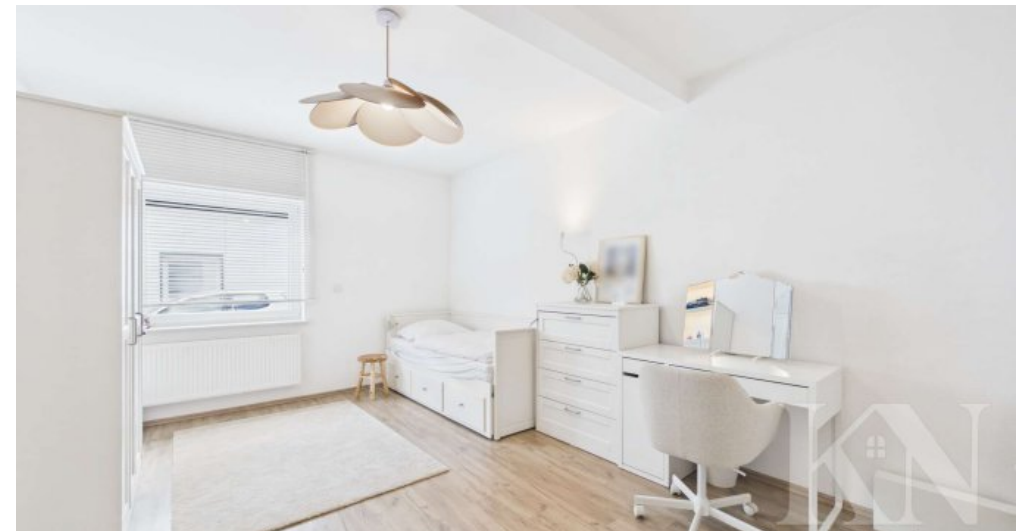
Schlafzimmer



Büro



Büro



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer Keller



Badezimmer Keller



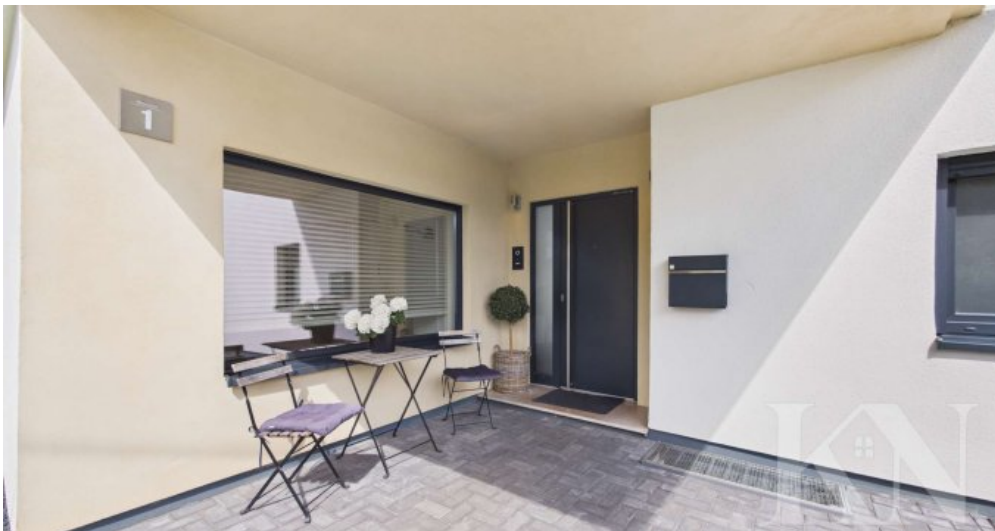
Badezimmer Keller



Hauseingang



Hauseingang



Hauseingang

## 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>