

Doppelhaushälfte mit Potenzial in ruhiger Lage von Ludweiler

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	119.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Moderne Raumaufteilung mit schöner Deckenhöhe und Altbaucharme
- Leerstehend – sofort bezugsfrei und flexibel nutzbar
- Dach bereits modernisiert
- Garage sowie zusätzliche Außenstellplätze vorhanden
- Voll unterkellert mit vielseitiger Nutzfläche

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1953 befindet sich in ruhiger Nebenstraße von Völklingen-Ludweiler und bietet mit ca. 143,24 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 399 m² eine solide Grundlage für individuelle Wohnkonzepte.

Das Haus überzeugt durch eine klassische, gut strukturierte Aufteilung mit angenehmen Raumgrößen und einer für das Baujahr typischen Deckenhöhe, die ein großzügiges Wohngefühl vermittelt. Die Immobilie ist derzeit leerstehend und kann somit kurzfristig bezogen oder direkt modernisiert werden. Der sanierungsbedürftige Zustand eröffnet Käufern die Möglichkeit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und langfristig aufzuwerten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	143,24 m ²
Grundstücksfläche	399 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	8,34 m ²
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1953
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2006
Verfügbar ab	Sofort



Zusätzlichen Mehrwert bietet der vollständig unterkellerte Bereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob als Lagerfläche, Hobbyraum oder Werkstatt. Eine Garage sowie weitere Außenstellplätze sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus. Der Außenbereich wird durch eine Terrasse in Richtung Garten sowie einen Balkon ergänzt und schafft zusätzliche Aufenthaltsqualität im Freien.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss (ca.76,19 qm) : Diele, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Tageslichtbad

Obergeschoss (ca. 67,05 qm): Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Schlafzimmer, Küche, Gäste-WC

Diese Doppelhaushälfte eignet sich besonders für Familien mit Kindern, die viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten suchen. Ebenso bietet sie ideale Voraussetzungen für handwerklich begabte Käufer, die sich den Traum vom eigenen Zuhause durch Modernisierung erfüllen möchten.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie im Rahmen eines persönlichen Besichtigungstermins näher vor.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuern	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in Völklingen im Stadtteil Ludweiler-Warndt, in einer ruhigen Nebenstraße mit angenehmem Wohnumfeld. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig solider Anbindung an die umliegenden Städte aus.

Ludweiler-Warndt ist besonders bei Familien und Ruhesuchenden beliebt. Die Umgebung bietet zahlreiche Grünflächen, Wälder und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

Im Ort selbst finden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen. Die Nähe zu Völklingen und Saarbrücken sorgt zudem für eine gute Erreichbarkeit weiterführender Infrastruktur, Arbeitsplätze und kultureller Angebote.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die umliegenden Straßen sind die Innenstadt von Völklingen sowie die Landeshauptstadt Saarbrücken in kurzer Zeit erreichbar.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	30.04.2036
Endenergiebedarf	296.32
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.04.2026
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl





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: Leitungen in den Wänden aus dem Baujahr, Kleine Ergänzungen für die Küche, Stromzähler und Verteiler von 2026

Heizung: ca. 2006, Öl-Heizung Sieger, 2x 1.500 Liter Tanks, Leitungen in den Wänden: Baujahr, Heizkörper auch. Die Öl-Tanks werden noch von dem Eigentümer saniert

Fenster: ca. 1989, 2-fach verglast Holzfenster mit manuellen Rollläden

Bäder: ca. 2005, Tageslichtbad EG vollständig saniert. Warmwasser: Zentral über die Heizung

Dach: ca. 1993, Lattung und Eindeckung, keine Dämmung, Gebälk aus dem Baujahr

Wasserleitungen: Baujahr, Teilstrecke im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Parkettböden Baujahr, Massivholztüren: Baujahr, Küche: 80er Jahre, Fassade Front: verputzt / gestrichen: 2002.



Sonstiges



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche EG



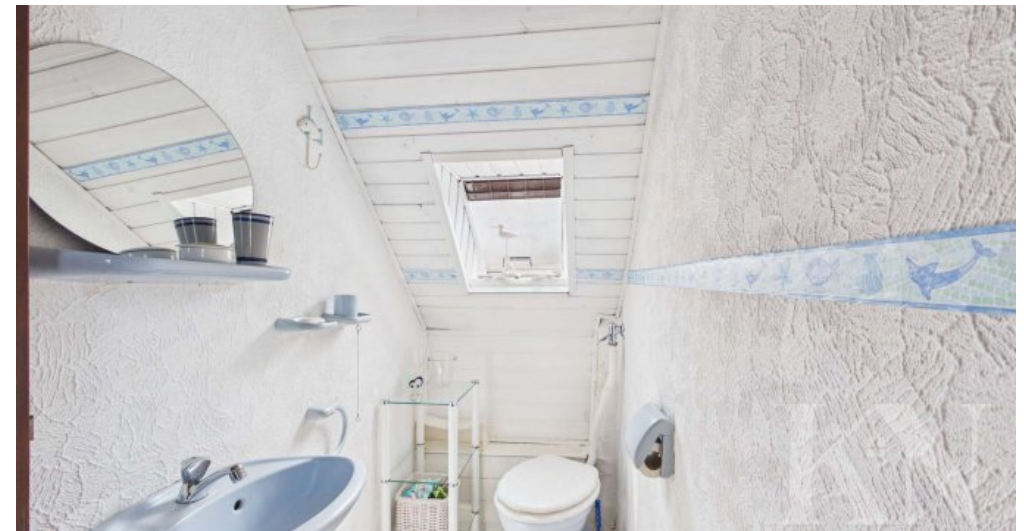
Bad Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



WC



Flur 1.OG



Flur 1.OG



Schlafzimmer



Küche



Wohnzimmer DG



Gästezimmer / Schlafzimmer



Gästezimmer / Schlafzimmer



Haus Ansicht Front



Hauseingang



Terrasse



Rückansicht Haus



Garten



Garten

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>