

Ein-/Zweifamilienhaus mit großem Gestaltungspotenzial in Völklingen-Luisenthal

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	119.000 €
Freiplätze	2
Garagen	1

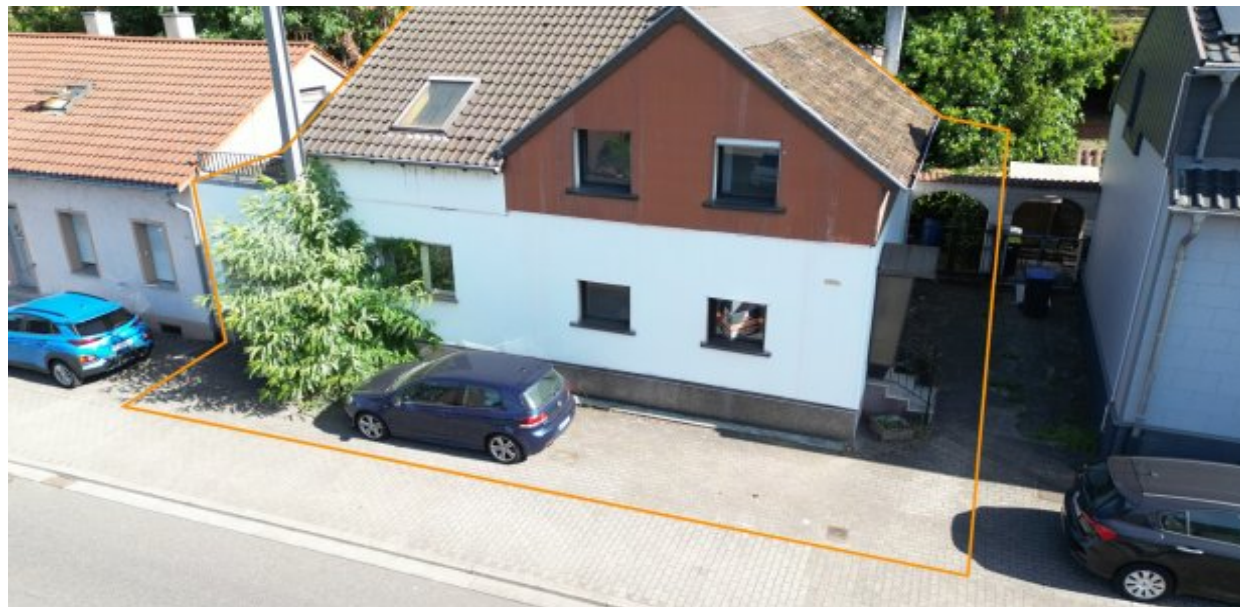


Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1910, das 1985 durch einen Um- und Erweiterungsbau einschließlich Aufstockung umfassend erweitert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem ca. 224 m² großen Grundstück bietet die Immobilie insgesamt acht Zimmer, zwei separate Hauseingänge, eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus und viel Platz für individuelle Wohnideen. Die vorhandene Aufteilung schafft ideale Voraussetzungen für flexible Wohnkonzepte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Über die Diele gelangen Sie in das ca. 70 m² große Erdgeschoss, das mit einer harmonischen Raumaufteilung überzeugt. Von hier aus erreichen Sie die offene Küche mit angrenzendem Essbereich, der den Mittelpunkt des täglichen Zusammenlebens bildet. Angrenzend befindet sich der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein weiteres Zimmer eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich beispielsweise als Schlafzimmer oder Gästezimmer.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	140 m ²
Grundstücksfläche	224 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



Das ca. 70 m² große Obergeschoss erreichen Sie entweder über das zentrale Treppenhaus oder über einen separaten Hauseingang und profitieren dadurch von einer besonders flexiblen Nutzung der Wohnfläche. Die Diele verbindet sämtliche Räume dieser Ebene miteinander und sorgt für eine angenehme Aufteilung. Hier erwarten Sie drei helle Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich beispielsweise als Ankleide, Homeoffice oder Hobbyraum nutzen lassen. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet und bietet ideale Voraussetzungen für eine moderne Gestaltung nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Der umfassend modernisierungsbedürftige Zustand eröffnet Ihnen die Möglichkeit, die Immobilie vollständig nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten und ein Zuhause zu schaffen, das optimal zu Ihren Bedürfnissen passt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich im Völklinger Stadtteil Luisenthal und profitiert von einer guten Infrastruktur sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und weitere Versorgungsmöglichkeiten sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und sorgen für ein komfortables Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof Luisenthal sowie mehrere Busverbindungen sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A620 erreichen Sie die Landeshauptstadt Saarbrücken in kurzer Zeit. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden der Region, wodurch sich der Standort besonders für Berufspendler eignet.

Völklingen-Luisenthal überzeugt durch die gelungene Verbindung aus einer gewachsenen Wohnlage, einer guten Verkehrsanbindung und einer soliden Infrastruktur. Freizeitmöglichkeiten entlang der Saar sowie verschiedene Sport- und Naherholungsangebote befinden sich in der Umgebung und tragen zusätzlich zu einer hohen Wohnqualität bei.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-07-13
Endenergiebedarf	458.70
Baujahr lt. Energieausweis	1934
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL



Wohnfläche¹⁾
 66.69 m²
 Nutzfläche²⁾
 7.96 m²

1) 10 % der Gesamtfläche aller
 Wohnräume, die vollständig mit
 Fußboden belegt sind (100 %;
 50 %, 25 %)

2) Gesamtfläche aller nutzbaren
 Räume, die nicht zum Wohnen
 geeignet sind (z. B. Keller, Garage)

Berechnungen beziehen sich auf die

Ausstattung

Technik / Renovierung:

- Fenster Front: 2000
- Heizung: 1996
- Anbau/Aufstockung: 1985
- Garage: 1974

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze direkt vor dem Haus, eine Terrasse sowie einen separaten Abstell- und Heizungsraum mit zusätzlicher Nutzfläche.



Sonstiges

Provision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.
Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.

Hinweise:
Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben..



Küche/Esszimmer



Küche/Esszimmer



Küche/Esszimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



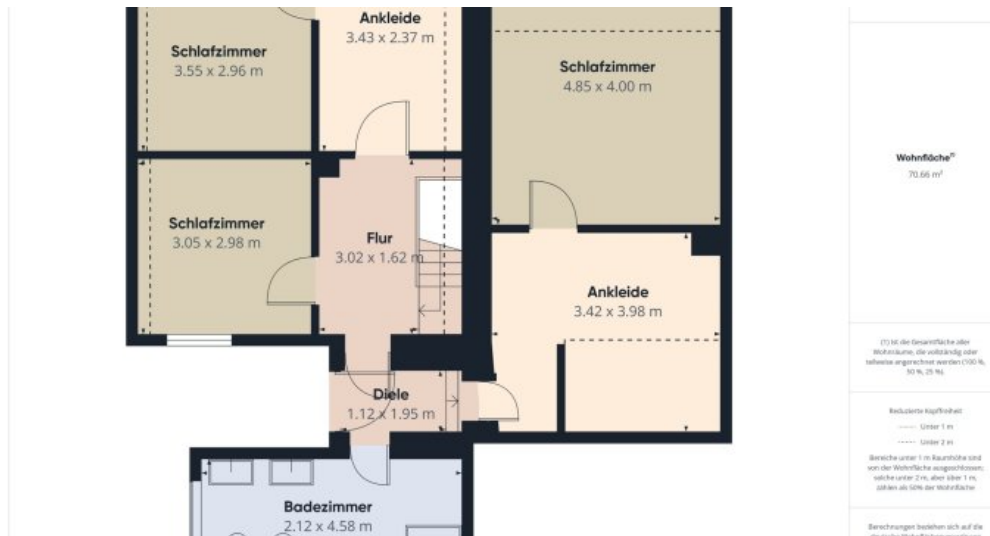
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Grundriss OG



Treppenhaus



Schlafzimmer



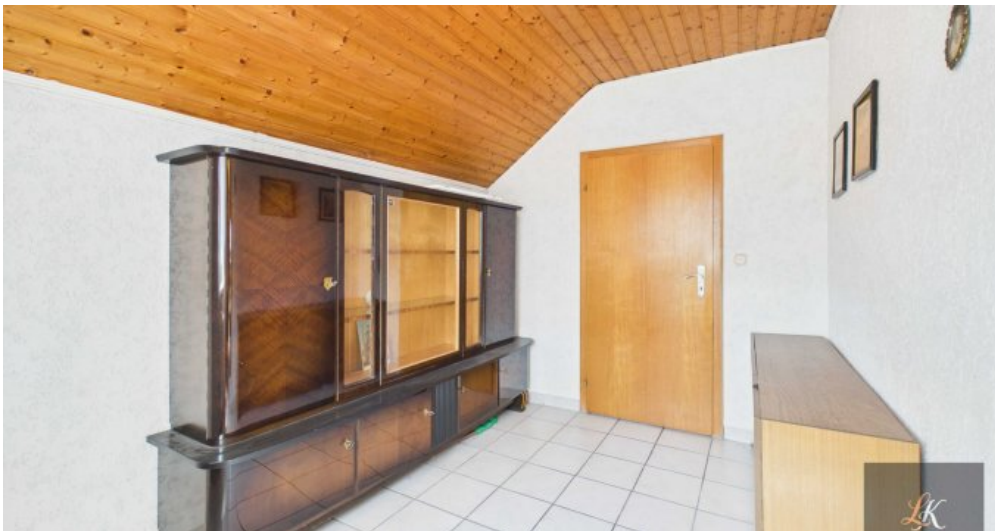
Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Ankleide



Schlafzimmer



Schlafzimmer



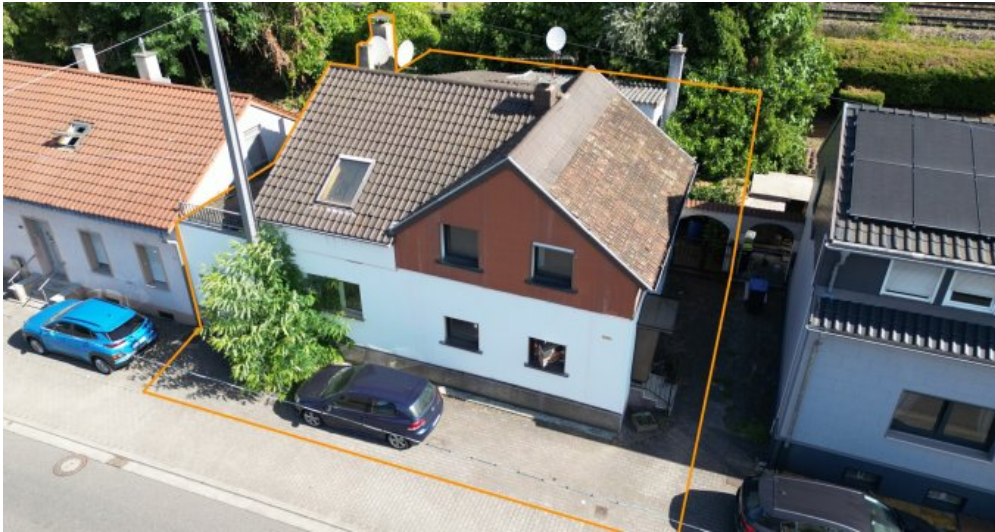
Badezimmer



Garage



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Anbieter

L&K Immobilien Agentur GmbH
Kaiserstraße 9
66424 Homburg

Zentrale
E-Mail
Webseite

01631975706
kontakt@lonardo-kinoli.de
www.lonardo-kinoli.de