

## Gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Lauterbach

### Preise & Kosten

|                |                                                                                                                                        |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen. |
| Kaufpreis      | 185.000 €                                                                                                                              |



### Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnlage von Völklingen-Lauterbach erwartet Sie dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1967, das mit seinem großzügigen Platzangebot und einem herrlich großen Grundstück überzeugt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 150,86 m<sup>2</sup>, verteilt über zwei Etagen, bietet die Immobilie genügend Raum für Familien, die ein gemütliches Zuhause mit Garten suchen. Das Grundstück umfasst ca. 720 m<sup>2</sup> und lädt mit seiner Größe zu vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten ein. Darüber hinaus bietet das Haus Potenzial, zu einem Zweifamilienhaus umgebaut zu werden - ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Das Dach ist noch im ursprünglichen Baujahrzustand und bislang nicht gedämmt. Die Fenster wurden vor etwa 20 Jahren erneuert und präsentieren sich heute funktionstüchtig und gepflegt. Die Ölheizung stammt aus dem Jahr 1993, während im Jahr 2010 die Bodenbeläge erneuert wurden, sodass die Wohnräume ein freundliches, gepflegtes Ambiente erhalten – ein harmonisches Gesamtbild der Immobilie entsteht.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Wohnfläche           | 150,86 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 720 m <sup>2</sup>    |
| Anzahl Zimmer        | 6                     |
| Anzahl Schlafzimmer  | 4                     |
| Anzahl Badezimmer    | 2                     |
| Anzahl Balkone       | 1                     |
| Baujahr              | 1967                  |
| Zustand des Objektes | Gepflegt              |



80,36 m<sup>2</sup> (Wintergarten ca. 15,08 m<sup>2</sup>, zu 50 % mit eingerechnet)

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich, von dem aus ein zentraler Flur alle Räume dieser Ebene erschließt.

Das großzügige Wohn- und Esszimmer ist das Herzstück des Hauses – ein lichtdurchfluteter Raum, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Wintergarten, der einen herrlichen Blick ins Grüne bietet und den Wohnraum ideal an sonnigen Tagen erweitert.

Die angrenzende Küche ist praktisch und funktional eingerichtet.

Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene kann vielseitig genutzt werden – als Gästezimmer, Hauswirtschaftsraum oder gemütlicher Rückzugsort. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Bidet ausgestattet. Die Raumaufteilung ist praktisch und familienfreundlich gestaltet: kurze Wege, klare Strukturen und ein harmonisches Raumgefühl prägen diesen Bereich.

Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 70,50 m<sup>2</sup> (Balkon ca.

## Ausstattung

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Ausstattungsqualität | Standard |
| befeuern             | Öl       |
| Stellplatzart        | Garage   |
| Unterkellert         | Ja       |



Ein zentraler Flur führt zu allen Räumen dieser Etage. Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und schönem Blick in den Garten, ein Büro bzw. Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Alle Räume sind lichtdurchflutet, freundlich gestaltet und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Arbeits- oder Spielzimmer. So entsteht ein harmonisches Wohnkonzept, das besonders für Familien viel Platz zur individuellen Entfaltung bietet.

### Garten

Der weitläufige Garten ist das absolute Highlight des Hauses! Er bietet viel Platz zum Spielen, Entspannen und Genießen. Eine kleine Gartenhütte ergänzt das Angebot, und es gibt ausreichend Fläche, um einen gemütlichen Grillplatz oder weitere Gestaltungsideen zu verwirklichen – ideal für Familien und Naturliebhaber.

### Kellergeschoss

Das Haus ist voll unterkellert und bietet im Untergeschoss viel zusätzlichen Stauraum. Hier befinden sich der Heizungsraum, eine Waschküche sowie der direkte Zugang zum Garten – ein praktisches Detail, das den Alltag erleichtert.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 2035-11-06                       |
| Endenergiebedarf           | 181.98                           |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1967                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | F                                |
| Primärenergieträger        | OEL                              |



Zur besseren Vorstellung der Gestaltungsmöglichkeiten wurden die Räume von uns teilweise virtuell möbliert. Mit dem 360°-Rundgang können Sie das Haus vorab besichtigen.



## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Völklingen-Lauterbach, einem kleinen, naturnahen Ortsteil am Rande der Stadt. Umgeben von sanften Hügeln, Feldern und Wäldern bietet die Lage ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre – ideal für alle, die das Landleben genießen und gleichzeitig gut angebunden wohnen möchten.

Lauterbach besticht durch seine idyllische und familienfreundliche Atmosphäre. Hier prägen Natur, Weitblick und Entschleunigung das tägliche Leben. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Im Ort selbst sind kleinere Geschäfte und ein Bäcker vorhanden, während die Völklinger Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und kulturellen Angeboten in wenigen Minuten erreichbar ist.

Dank der Nähe zur A620 bestehen hervorragende Verbindungen nach Saarbrücken, Saarlouis und die umliegenden Orte. So vereint dieser Standort die Ruhe des Landlebens mit der Nähe zu urbanen Zentren.



Wiesen, Felder und Waldwege beginnen direkt vor der Haustür – ein Paradies für Naturliebhaber, Hundebesitzer und alle, die Entspannung in der Natur suchen..



## Ausstattung

Reihenmittelhaus | Baujahr 1967 | Wohnfläche ca. 150,86 m<sup>2</sup> | Grundstück ca. 720 m<sup>2</sup> | Wintergarten | Balkon | Garage mit Kellereingang und Zugang zum Garten | Gepflegter Zustand mit Modernisierungspotenzial | Dach aus Baujahr, nicht gedämmt | Elektrik aus Baujahr | Fenster ca. 20 Jahre alt | Ölheizung von 1993 | Bodenbeläge von 2010  
Erdgeschoss | Wohnfläche ca. 80,36 m<sup>2</sup> | Freundlicher Eingangsbereich mit zentralem Flur | Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Wintergarten | Gästezimmer / flexibel nutzbar als Rückzugsort oder Arbeitsbereich | Tageslichtbad mit Dusche und Bidet  
Obergeschoss | Wohnfläche ca. 70,50 m<sup>2</sup>  
| Elternzimmer mit Balkon | Zwei Kinderzimmer | Büro/Arbeitszimmer | Tageslichtbad mit Badewanne  
Kellergeschoss & Außenbereich | Heizungsraum | Waschküche mit Zugang zum Garten | Abstellräume | Direkter Zugang zur Garage | Großer Garten mit Gartenhütte.



## Sonstiges

### HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m<sup>2</sup> Wohn/ Nutzfläche.



Kinderzimmer 1



Visualisierung Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Visualisierung Kinderzimmer 2



Elternzimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon



Arbeitszimmer



Visualisierung Arbeitszimmer



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne



Rückansicht



Gartenansicht



Gartenansicht



[https://tour.giraffe360.com/5620\\_lauterbach](https://tour.giraffe360.com/5620_lauterbach)

## Anbieter

FKS Immobilien GmbH  
Breiter Weg 8a  
66265 Heusweiler

Zentrale  
E-Mail

06806/9163666  
[info@fks-immobilien.de](mailto:info@fks-immobilien.de)