

Modernes Schmuckkästchen top saniert!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	260.000 €
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

Beschreibung:

Dieses charmante Reihenendhaus wurde im Jahr 2019 vollständig kernsaniert und bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und bevorzugten Lage. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung.

Erdgeschoss:

Nach dem Betreten des Hauses gelangen Sie direkt in den Eingangsbereich. Rechts befindet sich das Gäste-WC, ideal für Besucher. Ebenfalls auf der rechten Seite finden Sie die Treppe, die ins Obergeschoss führt, sowie die Zugangstür zum Keller. Linkerhand öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Von hier aus haben Sie Zugang zur Terrasse, die über einen einladenden Barbecue-Bereich verfügt – perfekt für gesellige Sommerabende.

Obergeschoss:

Im Obergeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Das moderne Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche, einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	126 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	371 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Baujahr	1969
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Verfügbar ab (Datum)	01.03.2025
Gewerbliche Nutzung	Ja



Hier können noch zusätzliche Zimmer mit circa 40m² Wohnfläche entstehen. Die gesamte Wohnfläche erhöht sich dann auf circa 136 m².

Die Materialien für den Ausbau sind vorhanden und werden dem neuen Eigentümer überlassen.

Außenbereich:

Das Grundstück umfasst 371 m² und bietet eine Terrasse mit Barbecue-Bereich sowie einen gepflegten Garten, der zum Entspannen einlädt. Eine Garage sorgt für komfortables Parken und zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung und Highlights:

Kernsanierung: Vollständig im Jahr 2019

Heizung: Brennwert-Gasheizung und Pelletofen für energieeffizientes Heizen

Offener Wohnbereich: Modernes Wohnkonzept mit offener Küche

Badezimmer: Begehbare Dusche im Badezimmer Obergeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste WC

Außenbereich: Terrasse mit Barbecue-Bereich und Garten. Hier besteht die Möglichkeit zur Installation eines Wintergartens. Alternativ kann laut Eigentümer noch ein Zimmer angebaut werden. Dies ist erst nach Rücksprache mit der Baubehörde und erfolgten Baugenehmigung gestattet.

Ausstattung

Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Befeuerung	Gas, Pellets
Bauweise	Massiv



Die Umgebung zeichnet sich durch Ruhe, grüne Flächen und eine familienfreundliche Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar.

Sonstiges:

Das Haus eignet sich hervorragend für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in einer ruhigen und zentralen Lage suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen!.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	03.01.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1969
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.01.2025
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Gas,Pellet
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	119



Lage

Völklingen liegt am Ufer der Saar, wenige Kilometer westlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Stadtteile links der Saar gehören zur Warndt-Region und grenzen an Frankreich. Im Stadtteil Wehrden mündet die Rossel, in Völklingen der Köllerbach in die Saar.

Die Nachbarstädte/-orte sind (im Uhrzeigersinn): Püttlingen, Saarbrücken, Großrosseln, Freyming-Merlebach (F), Saint-Avold (F), L'Hôpital (F), Carling (F), Creutzwald (F), Wadgassen und Bous.Sport.

Im Hermann-Neuberger-Stadion ist der Fußballverein SV Röchling Völklingen zu Hause. In den 1970er-Jahren nahm der SV Röchling Völklingen an der Aufstiegsrunde zur 1. Fußball-Bundesliga teil, derzeit spielt der Verein in Bezirksliga Köllertal/Warndt.[20]

Seit Juni 2024 tragen die Saarland Hurricanes ihre Heimspiele ebenfalls im Hermann-Neuberger-Stadion aus.[21]

Die Kapazität des Stadions betrug bis 2007 etwa 16.000 – mittlerweile wurde es auf 6.800 Plätze zurückgebaut.



In Völklingen befinden sich verschiedene Schulformen. Darüber hinaus ist Völklingen ein Hochschulstandort.

Grundschulen:

Grundschule Bergstraße, Grundschule Fürstenhausen, Grundschule Haydenstraße, Schlossparkschule Geislautern, Grundschule Heidstock/Luisenthal, Grundschule Röchlinghöhe, Grundschule Ludweiler, Grundschule Wehrden, Regenbogen-Schule, Grundschule Lauterbach

Förderschule

Astrid-Lindgren-Schule

Gemeinschaftsschulen

Gemeinschaftsschule „Am Sonnenhügel“, Herrmann-Neuberger-Schule

Gesamtschule

Graf-Ludwig-Gesamtschule

Gymnasien

Albert-Einstein-Gymnasium, Marie-Luise-Kaschnitz-Gymnasium, Warndtgymnasium Völklingen, Berufliches Oberstufengymnasium am BBZ Völklingen.



Ausstattung

- Heizung: Gasheizung 2019
- Dach: Flachdach 2019 neu gedeckt inkl. Wärmedämmung
- Baujahr: 1969
- Wohnfläche: 98m²
- Grundstück: 371m²
- Elektrik: 2019 erneuert
- Wasserleitungen: 2010 erneuert
- Fenster: 2010 erneuert
- Bad: Gäste WC im EG , Bad mit begehbare Dusche WC und Waschbecken im OG aus 2019
- Fenster: 2fach verglast 1996
- Terrasse: Ja
- Pelletofen: Ja.



Sonstiges

Hinweis zum Geldwäschegesetz:

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür besteht eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die Datenschutzgrundverordnung-DSGVO. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht und zur DSGVO.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzessgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



Bitte senden Sie uns eine schriftliche Anfrage zu und teilen Ihren Namen und Ihre Rückrufnummer mit. Wir setzen uns kurzfristig mit Ihnen in Verbindung zur Terminvereinbarung.

Vielen Dank.

Angaben des Eigentümers / Auftraggebers

Das veröffentlichte Exposé wurde nach Angaben des Eigentümers veröffentlicht. Eine Haftung kann deshalb nicht übernommen werden.

DOPPELTE MAKLERTÄTIGKEIT ZU GLEICHEN ANTEILEN VON KÄUFER UND VERKÄUFER!.



Energieausweis

Anbieter

your next home
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale
E-Mail

06881/5959111
info@ynhome.de