

## Attraktives Stadthaus in Völklingen - Zentral gelegen und umfangreich saniert

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	185.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

Dieses attraktive Stadthaus in zentraler Lage von Völklingen bietet auf drei Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und spricht unterschiedliche Käufergruppen an. Die Immobilie wurde 2015 umfassend saniert, einschließlich Elektrik, Dach mit Dämmung, Fenster, Wasserleitungen und Innenausstattung. Besonders praktisch ist die direkt angebundene Garage, die komfortables Parken ermöglicht.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Badezimmer mit Dusche, das im Zuge der Sanierung 2015 erneuert wurde, sowie zwei flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein weiteres Badezimmer, das erst 2022 erneuert wurde, sowie ein ca. 2,5 m<sup>2</sup> großer Balkon – eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, da die Immobilie keinen Garten besitzt. Direkt angrenzend befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer, das ausreichend Platz für gemeinsame Stunden bietet.

Im zweiten Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, wobei eines als Durchgangszimmer genutzt wird.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	171 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	72 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	92 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1929
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert



Zudem ist das Haus vollständig unterkellert und bietet mit seinen drei Kellerräumen viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Dank der durchdachten Raumaufteilung eignet sich das Stadthaus sowohl für Familien, die viel Platz benötigen, als auch für Berufstätige, die eine zentrale Lage mit guter Anbindung bevorzugen. Auch Investoren können durch eine Vermietung profitieren und eine solide Rendite erzielen. 1000 € kalt sind hier möglich.

Die zentrale Lage ermöglicht eine fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen, sodass ein sofortiger Einzug oder eine direkte Nutzung möglich ist.

## Ausstattung

Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



## Lage

Völklingen ist eine an der Saar gelegene Mittelstadt mit ca. 40.000 Einwohnern. Sie ist nach Saarbrücken die zweitgrößte Stadt im Regionalverband Saarbrücken und gemessen an der Einwohnerzahl die viertgrößte Stadt des Saarlandes.

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer zentral gelegenen Wohngegend von Völklingen, einer Stadt im schönen Saarland, Deutschland. Dank der vorteilhaften Lage bietet die Immobilie einen idealen Ausgangspunkt für Familien und Berufstätige, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an urbanes Leben schätzen.

Völklingen ist bekannt für seine reichen kulturellen und historischen Hintergründe, was durch die Nähe zur Völklinger Hütte, einem UNESCO-Weltkulturerbe, unterstrichen wird. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, die alle schnell erreichbar sind. Besonders Familien profitieren von der umfangreichen Infrastruktur: Zahlreiche Kindergärten und Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, liegen in unmittelbarer Nähe.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-03-12
Energieverbrauchskennwert	71kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1929
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	GAS



Zudem ist die gesundheitliche Versorgung durch nahegelegene Arztpraxen und Apotheken gewährleistet. Die Anbindung an das gut ausgebaute Verkehrsnetz ermöglicht es Familien, die umliegenden Städte sowie das gesamte Saarland bequem zu erreichen. Die Nähe zur Autobahn stellt darüber hinaus eine einfache Verbindung zum benachbarten Frankreich dar.

..



## Ausstattung

- + Bodenbeläge  
Fliesen, Laminat
  - + Sanierungen alle 2015
  - + Wandbeläge  
Putz, in den Nassräumen Fliesen
  - + Bad  
Dusche + Fenster einmal im EG ( 2015) und einmal im 1.OG ( 2022)
  - + Gäste WC im 2.OG
  - + Heizung  
Gas Zentral 1995
  - + Ausführung  
Massivhaus
  - + Strom 2015  
Wasserleitungen 2015
  - + Dach- Pultdach mit Gaube erneuert mit Dämmung 2015
  - + Fenster  
Kunststoff 3-fach verglast 2015 im EG im OG Kunststoff 87  
Im 1. und 2.OG 2 Fach verglast Kunststoff aus 2015
  - + Balkon von der Küche im 1.OG
  - + Fassade mit Dämmung 2015
  - + Türklingel mit Kamera
- Immobilienportal-saarland.de

+ Garage  
+TV Sat

.



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das 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.

**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.

Rufen Sie an: 0157-73114783

Schreiben Sie uns: [p.dimulo@innovativ-immo.de](mailto:p.dimulo@innovativ-immo.de).



innovativ-immo.de  
Innovativ Immobilien.



Zimmer 2 EG



Treppenhaus



Wohnzimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



Bad 1.OG



Bad 1.OG



Küche 1.OG



Balkon 1. OG von der Küche



Flur 2.OG



Flur 2.OG..



Gäste WC 2.OG



Zimmer 1 im 2.OG



Zimmer 2 im 2.OG



Zimmer 3 im 2.OG



Zimmer 3 im 2.OG

## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)