

# Hier wohnt das Leben – mit Garten, Platz und dem Duft von Kaffee am Morgen

#### **Preise & Kosten**

Käufercourtage 3.57% Innencourtage 3.57%

Courtage Die Käuferprovision beträgt

3,57 % des Kaufpreises inkl.

19% MwSt.

Kaufpreis 169.000 €

IST Periode Monat

Freiplätze 2
Garagen 1



### **Objektbeschreibung**

Groß, charmant, mit richtig viel Potenzial – dieses Haus hat was!

Wer ein Zuhause sucht, das nicht aussieht wie jedes andere von der Stange, sondern richtig Charakter hat, ist hier goldrichtig. Dieses Reihenmittelhaus steht schon seit etwa 1920 an seinem Platz – direkt an der Hauptstraße, ja, da ist ein bisschen was los, aber nicht soviel wie man vielleicht denkt. Aber dafür ist man mitten im Geschehen und kommt schnell überall hin. Und auf der Rückseite? Da wird's ruhig, mit Garten, Terrasse und Platz zum Durchatmen.

Innen drin ist das Haus ein echtes Raumwunder. Auf drei Etagen verteilen sich rund 163 Quadratmeter Wohnfläche, dazu kommt noch ein richtig großes Dachgeschoss, das nur darauf wartet, ausgebaut zu werden. Sieben Zimmer, Küche, drei Bäder – genug Platz also für eine große Familie, zwei Generationen oder kreative Köpfe mit viel Platzbedarf. Der perfekte Raum für eine Sauna ist übrigens auch vorhanden. Technisch steht das Haus übrigens richtig gut da: Die Heizung ist brandneu von 2024, die Elektroanlage wurde 2023 teilerneuert, und auch die Fenster wurden ca.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 14



### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 163 m<sup>2</sup>

Nutzfläche 174 m²

Grundstücksfläche 428 m²

Anzahl Zimmer 7

Größe Balkon/Terrasse 22 m²

Anzahl Balkone 1

Anzahl Terrassen

Baujahr 1920

Zustand des Objektes Teil-/Vollsaniert



Das heißt: Kein Sanierungsstress, einfach einziehen und losleben – oder eben Schritt für Schritt das machen, was man gern selbst gestalten möchte.

Der Garten hinterm Haus ist schön angelegt – nicht zu groß, aber genau richtig, um draußen zu sitzen, Gemüse zu ziehen oder mit den Kids zu toben. Auf der Terrasse kann man wunderbar frühstücken, ein Gläschen Wein am Abend geht natürlich auch. Und wer's bequem mag: Der Treppenlift bleibt auf Wunsch drin. Eine Garage gibt's obendrauf – das Auto steht also auch trocken. Anschluss für Wallbox liegt!

Und dann noch das Dachgeschoss... riesig, leer und voller Möglichkeiten. Atelier? Gästeetage? Jugendzimmer? Ganz egal – wer Ideen hat, kann sich hier richtig austoben.

Kurz gesagt: Dieses Haus bringt alles mit, was man sich wünscht – Charme, Platz, Substanz und jede Menge Möglichkeiten. Und wenn man ein bisschen Herz reinsteckt, wird daraus ein echtes Traumzuhause.

Also: Lust auf eine Besichtigung? Dann einfach melden – ich zeig dir das Ganze gern persönlich!.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 14



#### **Ausstattung**

Küche Einbauküche

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja

Unterkellert Ja



### Lage

Lage mit allem, was man braucht – mittendrin in Völklingen-Lauterbach

Die Hauptstraße liegt in Völklingen – Lauterbach und ja, hier ist ein bisschen Leben auf der Straße. Aber genau das macht's aus: kurze Wege, gute Anbindung und alles, was man im Alltag braucht, fast vor der Haustür. Ob Bäcker, Supermarkt, Apotheke oder die Bushaltestelle – man ist ruckzuck da, ohne viel Aufwand.

Trotz der zentralen Lage bleibt's im Garten schön ruhig. Wer gern grillt, gärtnert oder einfach draußen entspannt, hat hier sein grünes Plätzchen .Auch für Pendler ist die Lage top: Die Autobahn ist schnell erreicht, ebenso wie Saarbrücken oder die französische Grenze.

Kurz gesagt: Wer es praktisch mag, ohne auf Gemütlichkeit zu verzichten, der ist hier genau richtig...

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 14



**Energieausweis** 

Energieausweis Art Bedarf Endenergiebedarf 154.65

Baujahr It. Energieausweis 1920

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Energieeffizenzklasse E

Primärenergieträger GAS



### **Ausstattung**

Ausstattung im Überblick:

- \* Baujahr ca. 1920
- \* 1–2-Familienhaus
- \* ca. 163 m² Wohnfläche
- \* ca. 174 m² Nutzfläche
- \* Grundstücksgröße: ca. 428 m²
- \* Ausbaufähiger Dachboden mit ca. 93 m² Fläche
- \* Garten mit Ğartenhaus
- \* Terrasse (ca. 22 m²)
- \* Balkon
- \* 7 Zimmer
- \* 3 Bäder
- \* 2 Küchen
- \* Gasheizung neu (2024)
- \* Elektrikanlage teilerneuert (2023)
- \* Fenster erneuert (ca. 2015)
- \* Treppenlift vorhanden
- \* Garage (Wallbox Anschluss vorh.)

\* 2 Außenstellplätze.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 14





## **Sonstiges**

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

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 bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 14



Wohnzimmer Ist Zustand



Esszimmer



Gepflegte Küche mit Essplatz



Anbau mit Blick über die Terrasse

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 14



Wo wir gerade über die Terrasse sprechen...



Badezimmer im EG



So könnte die Terrasse aussehen



Große Garage/Werkstatt

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 14



Treppe zum OG mit Lift



Kinderzimmer OG visualisiert



Gäste- oder Kinderzimmer/Homeoffice im OG



Wohnzimmer OG

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 14



Wohnzimmer OG visualisiert



Großes Bad im OG mit Renovierungspotenzial



Wohnzimmer OG Hinterer Bereich



Schlafzimmer OG

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 14



Ankleidezimmer im OG



Balkon im OG



Ankleidezimmer als Küche visualisiert



Großes Dachgeschoss mit Möglichkeiten

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 14



Bewegen wir uns nun zum Wintergarten im UG



Weiteres Bad im UG - Hier bietet sich eine Sauna an



Weiteres Zimmer im UG



Waschküche

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 14



Haustechnik



Kellerbereich

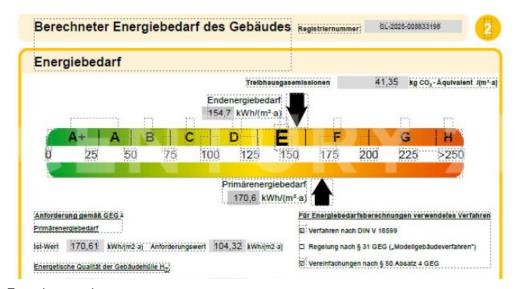


Kellerraum



Blick in den Garten

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 14



Alexander Beyrodt Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300 66280 Sulzbach-Altenwald 06897 -77 70 711 Fax 712 Mobil 0173-634 7834 alexander.beyrodt@century21.de www.homes-castles.century21.de

Energieausweis

Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 14



### **Anbieter**

CENTURY21 Hafenstraße 5 66111 Saarbrücken

Zentrale E-Mail 0170-3220979 christian.ammann@goodliving.ch

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 14