

Villenähnliches Haus in Völklingen – Büro/Praxis- und Wohnräume in perfekter Kombination

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	349.000 €
Freiplätze	5



Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende, villenähnliche Haus bietet eine ideale Kombination aus Büro- oder Praxisräumen im Erdgeschoss und einer großzügigen Wohnung in den oberen Etagen.

Die Wohnung verfügt über einen separaten Eingang.

Mit einer hochwertigen Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung stellt dieses Objekt ein besonderes Angebot dar.

Im Erdgeschoss befinden sich die Büro- oder Praxisräume mit einer Fläche von ca. 125 m², die sich ideal für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eignen. Der Zugang erfolgt über einen großen Windfang, der in eine Diele führt. Von hier aus sind alle Büroräume zugänglich, wobei ein Raum als Durchgangszimmer dient.

Die Wohnung in den Obergeschossen ist über ein separates Treppenhaus erreichbar.

Die Wohnfläche von insgesamt 185 m² verteilt sich auf das erste und zweite Obergeschoss.

Im ersten Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie ein Flur mit einer geschwungenen Holztreppe, die ins Dachgeschoss führt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	185 m²
Nutzfläche	100 m²
Grundstücksfläche	600 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	5
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



Die Wohnung ist in einem direkt bezugsfertigen Zustand und überzeugt durch ihre stilvolle Ausstattung. Das gesamte Haus ist hochwertig ausgestattet, unter anderem mit edlen Granit- und Parkettböden sowie Seidentapeten im Wohnbereich. Die Fenster sind größtenteils erneuert. Der sehr gepflegte Keller verfügt über eine neue Warmwasserbereitung und auch Personaltoiletten, was zusätzlichen Komfort bietet. Das Grundstück um das Haus ist derzeit mit Beton versiegelt und schließt an ein ehemaliges Betriebsgebäude an. Hier besteht Potenzial für individuelle Gestaltung. Dieses Anwesen ist die perfekte Wahl für Selbstständige, die Büro- oder Praxisräume mit einer stilvollen Wohnung kombinieren möchten. Die hochwertige Ausstattung und die zentrale Lage machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.

Ausstattung

heizungsart	Fernheizung
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Die Lage des Anwesens bietet eine hervorragende Anbindung an die umliegende Infrastruktur und profitiert von der Nähe zum Bürgerpark, der zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität bietet.

Die Mittelstadt Völklingen ist mit rund 40.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt des Saarlandes und gehört dem Regionalverband Saarbrücken an.

Weithin bekannt ist Völklingen durch das UNESCO-Weltkulturerbe Völklinger Hütte, das jährlich von mehr als 200.000 Touristen besucht wird.

Die Mittelstadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Hier findet man eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben, sowie Kindergärten, alle Schulformen, Krankenhaus, 2 Schwimmbäder und andere Sportstätten.

Die gute Verkehrsanbindung nach Saarbrücken u. Saarlouis werden Sie schätzen. Bahn- und Busverbindungen in alle Richtungen stehen zur Verfügung. Die Autobahn A620 sowie die A1 (AS Riegelsberg) erreichen Sie in wenigen Minuten.



Ausstattung

Granit und Parkett-Böden
Freistehend in zentraler Lage
Neuwertiger Warmwasser-Kessel
Großer Stellplatz auf dem Grundstück
Fenster doppelt verglast.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt, sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

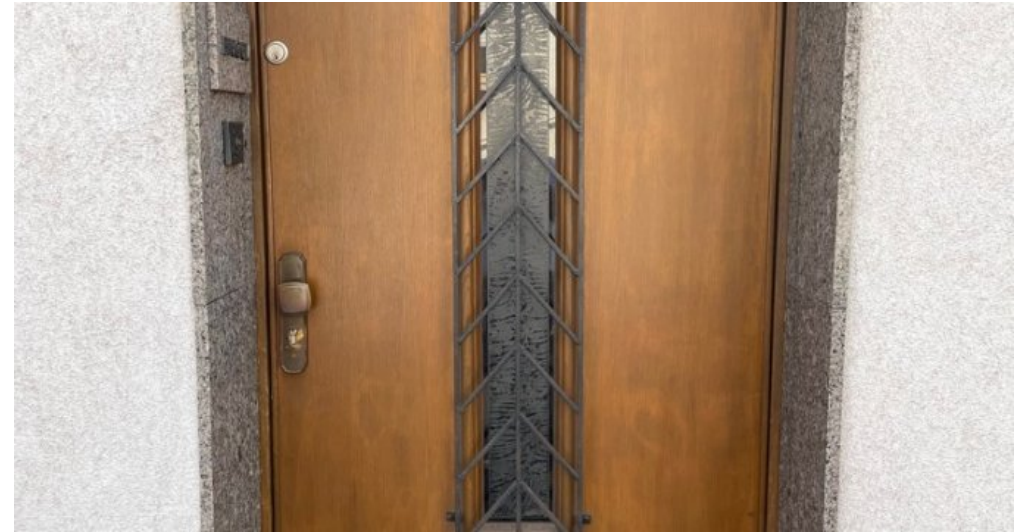
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten. Es besteht keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts.



Büro 2



Haustüre



Treppenhaus



Wohnzimmer



Esszimmer



Schlafzimmer



Bad



Flur Wohnung



Treppe Wohnung



Dachgeschoss



Zimmer 1



Zimmer 1 (2)



Zimmer 2



Gäste WC



Waschküche oben



Blick vor das Haus



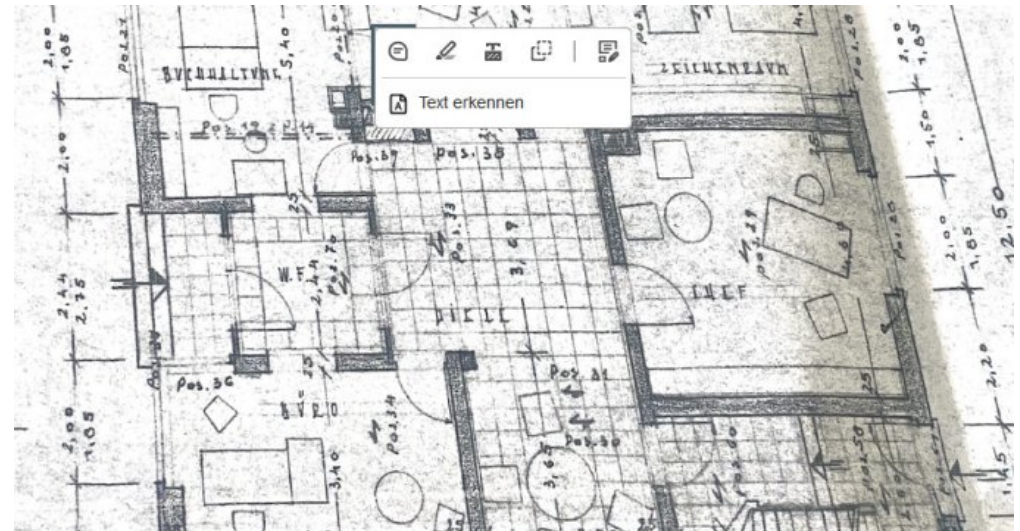
Flur Keller



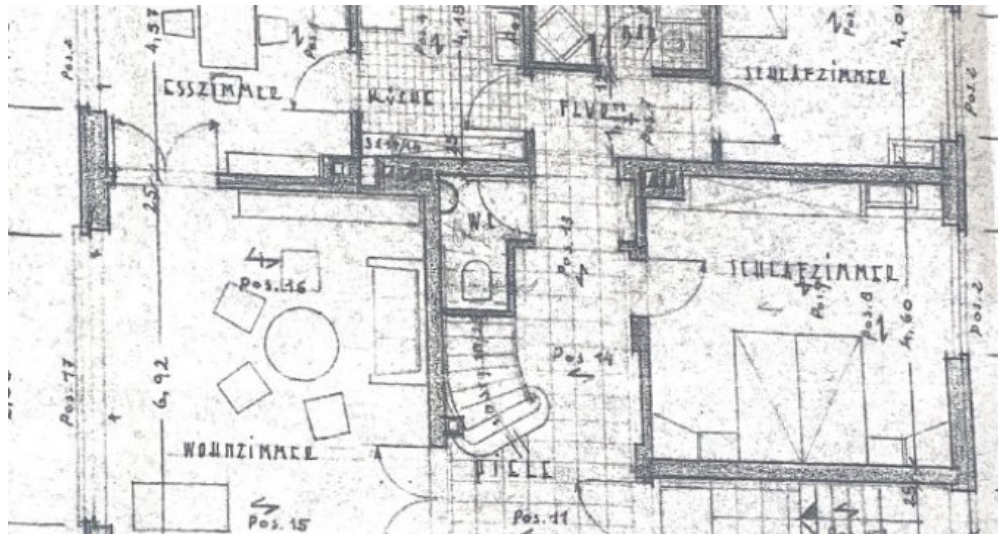
Fernwärme



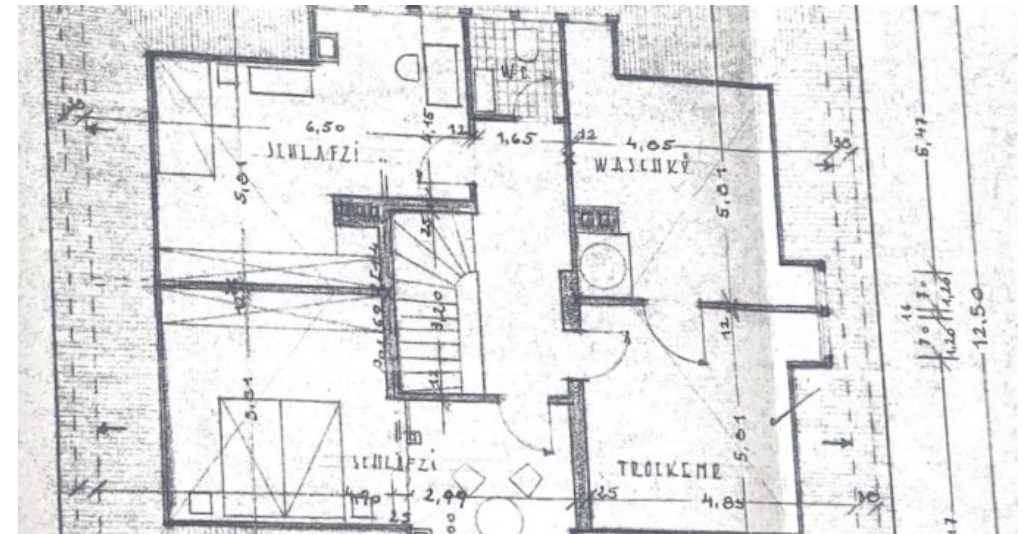
Warmwasser Aufbereitung



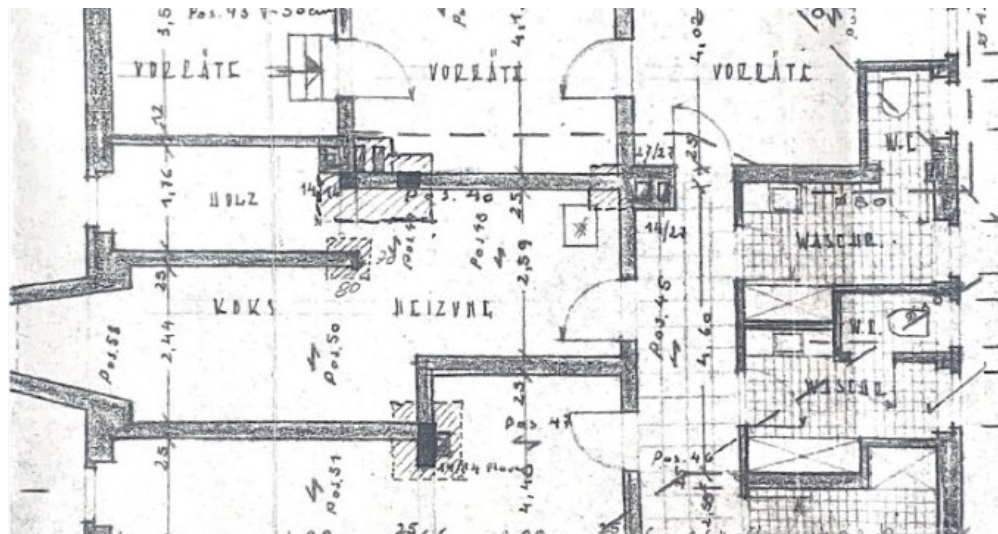
Grundriss EG Büro



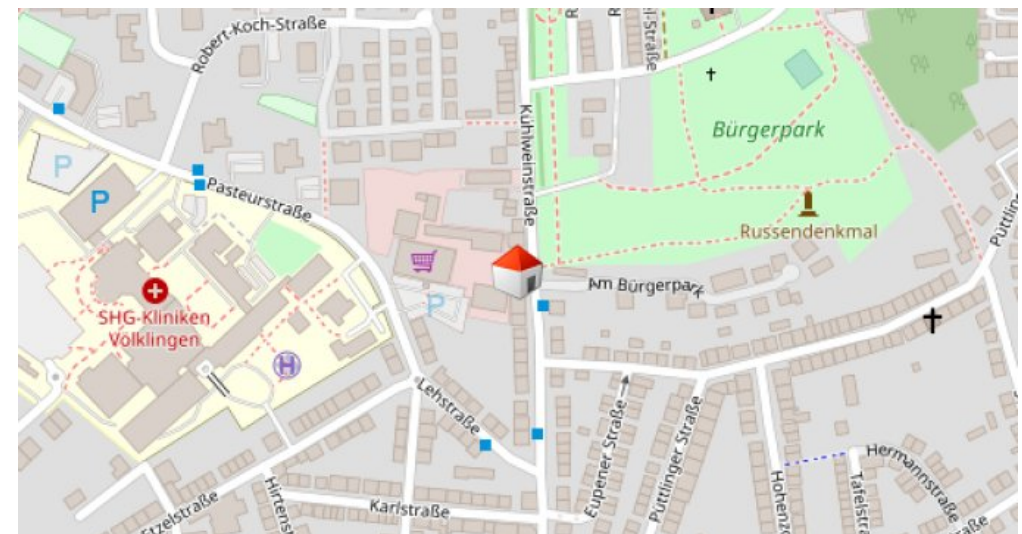
Grundriss 1 OG



Grundriss DG



Grundriss Keller



Lageplan

Adresse

Kühlweinstraße 47
66333 Völklingen

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>