

## Stilvolle Altbau-Stadtvilla am Stadtrand von Völklingen - Großzügiges Wohnen auf 305 m<sup>2</sup> mit Charme und Potenzial -Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

### Preise & Kosten

|                |  |
|----------------|--|
| Käufercourtage | 3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.  |
| Courtage       | Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig. |
| Kaufpreis      | 429.000 €  |
| Freiplätze     | 4  |
| Garagen        | 4  |



### Objektbeschreibung

Leben und Arbeiten unter einem Dach!!!

Dieses beeindruckende Liebhaberobjekt verspricht ein Wohngefühl voller Geschichte und Großzügigkeit. Die stilvolle Altbau-Stadtvilla am ruhigen Stadtrand von Völklingen bietet auf drei Etagen ein weitläufiges Zuhause mit 9 Zimmern, das viel Raum für Familie, Gäste und kreative Wohnideen eröffnet. Da die Etagen nicht abgeschlossen sind, wäre hier auch die Möglichkeit, die untere Etage als Büro- oder Praxisräume zu nutzen und die beiden oberen Etagen zum Wohnen.

Auf einer Wohnfläche von 305 m<sup>2</sup> finden Sie großzügige Räume im Altbau-Stil, drei Badezimmer und ein Gäste-WC - ideal für ein harmonisches Miteinander und individuelle Rückzugsorte. Die zwei Balkone laden zum Verweilen im Freien ein und erweitern das Wohngefühl um eine sonnige Komponente. Diese Stadtvilla bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren persönlichen Wohntraum mit viel Charme und individuellem Stil zu verwirklichen.

## Angaben zur Immobilie

|                      |  |
|----------------------|--|
| Wohnfläche           | 305 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche    | 500 m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer        | 9                                      |
| Anzahl Schlafzimmer  | 6                                      |
| Anzahl Badezimmer    | 3                                      |
| Anzahl Balkone       | 2                                      |
| Baujahr              | 1905                                   |
| Zustand des Objektes | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Verfügbar ab         | sofort                                 |



## Lage

Diese schöne Altbau-Stadtvilla befindet sich am Stadtrand von Völklingen, einem idealen Ort für alle, die das Leben in einer naturnahen Umgebung mit guter Anbindung schätzen. Die Lage verbindet die Vorzüge eines Wohngebiets mit der Nähe zu urbanen Einrichtungen.

In der Umgebung finden Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag bequem gestalten. Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge in der Natur, Radfahren und kulturelle Angebote in Völklingen sorgen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist gut, sodass Sie schnell ins Stadtzentrum oder zu benachbarten Regionen gelangen können. So genießen Sie hier ein harmonisches Zusammenspiel von Ruhe, Natur und praktischer Infrastruktur..

## Ausstattung

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| Ausstattungsqualität | Standard                          |
| Bad                  | Dusche, Wanne, Fenster            |
| Küche                | Einbauküche                       |
| Boden                | Fliesen, Parkett, Laminat, Dielen |
| heizungsart          | Fernheizung                       |
| befuerung            | Fernwärme                         |
| Unterkellert         | Ja                                |
| Gäste-WC             | Ja                                |



## Ausstattung

### Aufteilung:

Keller: 3 Zimmer, Bad mit separatem Eingang und Zugang zu der Erdgeschosswohnung (ELW möglich), Heizungskeller, Waschküche, 2 Kellerräume

Erdgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon mit Zugang in den Innenhof und Zugang in den Keller

Obergeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad

Dachgeschoss: 3 Zimmer, Küche, Bad

### Technische Daten:

Heizung: Fernwärme

Fenster: ISO-Kunststoff

Dach: Walmdach

Bodenbelag: Fliesen, Dielen, Parkett, Laminat

Decken: Holzdecken

Elektro- und Wasserleitungen älter und erneuerungsbedürftig

### Highlights der Ausstattung:

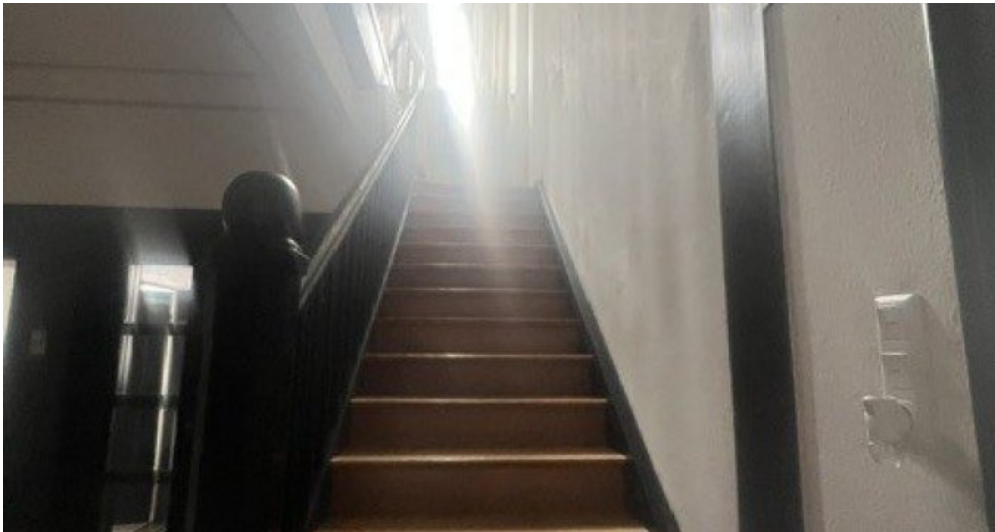
- Hochwertige Bodenbeläge: Dielen, Parkett, Fliesen und Laminat
- Einbauküche für praktische Kochmomente
- Zwei Balkone für entspannte Stunden im Freien
- Effiziente und umweltfreundliche Fernwärmeheizung
- Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Gestaltungspotenzial.



## Sonstiges

Dieses Objekt richtet sich an Familien und Liebhaber von Altbauten sowie auch an Selbständige, die Freude daran haben, ein renovierungsbedürftiges Haus mit viel Charakter und Potenzial zu gestalten. Ideal zum Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Immobilie steht zum Verkauf und kann nach Absprache übernommen werden. Aufgrund des Renovierungsbedarfs besteht die Möglichkeit, die Räume individuell nach eigenen Wünschen auszubauen und zu modernisieren..









## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)