

Gepflegtes 3-Familienhaus mit Garagen und Garten auf dem Heidstock

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	349.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht mit dieser Immobilie ein einseitig angebautes 3-Familienhaus in sehr guter Lage von Völklingen-Heidstock.

Das Haus befindet sich noch im Eigentum der Erbauerfamilie und wurde zuletzt im Erdgeschoss selbstgenutzt.

Diese Einheit ist bereits leerstehend und kann damit von den neuen Eigentümern zur Vermietung oder wie bisher zur Selbstnutzung verwendet werden.

Die beiden Wohnungen im 1. OG und im DG sind jeweils an eine einzelne Person zuverlässig vermietet. Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter werden im Exposé keine Fotos dieser beiden Einheiten, die sich ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand befinden, veröffentlicht.

Gerne gehen wir im persönlichen Dialog auf die Details der bestehenden Verträge, den Mietkonditionen und den Laufzeiten ein.

Aufgrund des (Teil-) Leerstands der Wohnung im Erdgeschoss ist die Immobilie ideal für den Eigennutzer der zusätzliche Einnahmen durch die Vermietung erzielen möchte oder für den reinen Kapitalanleger, der selbst die Mietkonditionen und den zukünftigen Mieter dieser Einheit bestimmen kann.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	292 m ²
Nutzfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1969
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja



Bitte übermitteln Sie uns im Rahmen Ihrer Kontaktaufnahme auch Ihre vollständigen Daten inkl. einer Telefonnummer. Vielen Dank.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in der Moselstraße 19 in 66333 Völklingen, einer wirtschaftlich etablierten Mittelstadt im Regionalverband Saarbrücken. Der Standort zeichnet sich durch seine strategisch günstige Lage im westlichen Saarland sowie durch die unmittelbare Nähe zur französischen Grenze aus. Auch eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Hauses. Völklingen ist Teil der wirtschaftsstarken Metropolregion Saarbrücken und profitiert von einer sehr guten regionalen wie auch grenzüberschreitenden Vernetzung. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist in ca. 15–20 Fahrminuten erreichbar. Über die Autobahnen A620 und A6 bestehen direkte Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Luxemburg, Frankreich und Rheinland-Pfalz. Auch die Nähe zur Wirtschaftsregion Luxemburg stellt einen bedeutenden Standortvorteil dar – insbesondere im Hinblick auf Kaufkraft, Pendlerbewegungen und internationale Geschäftsbeziehungen. Das direkte Umfeld ist geprägt von einer sehr gutsituierten und gepflegten Nachbarschaft.



Völklingen selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, medizinischer Versorgung sowie schulischen Einrichtungen. Darüber hinaus sorgt das UNESCO-Weltkulturerbe Völklinger Hütte für überregionale Bekanntheit und zusätzliche Besucherfrequenz, was insbesondere für gewerbliche Konzepte mit Publikumsverkehr interessant sein kann.

Für Investoren bietet der Standort:

Gute Verkehrsanbindung mit regionaler und internationaler Perspektive

Grenznahe Lage zu Frankreich und Luxemburg

Eingebunden in eine wirtschaftlich stabile Region

Solide Infrastruktur und gewachsenes Umfeld

Attraktives Verhältnis von Investitionsvolumen zu Standortqualität.



Ausstattung

Sehr gepflegtes Dreifamilienhaus mit folgender Aufteilung
EG mit 3-ZKB und Terrasse, ca. 100 m² Wohnfläche, leerstehend
OG 1 mit 3-ZKB und Balkon, ca. 100 m² Wohnfläche, vermietet
DG mit 3-ZKB und Loggia, ca. 92 m² Wohnfläche, vermietet
Keller mit rund 100 m² Nutzfläche
2 Garagen, eine davon vermietet
Einfahrt mit weiteren Stellplatzmöglichkeiten, kleiner ebener Garten
Gute, gewachsene und ruhige Nachbarschaft
Gasheizung aus 2002
Doppelt verglaste ISO-Fenster
Pflegeleichte Böden
Guter Erhaltungszustand mit moderatem Renovierungsbedarf.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

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.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





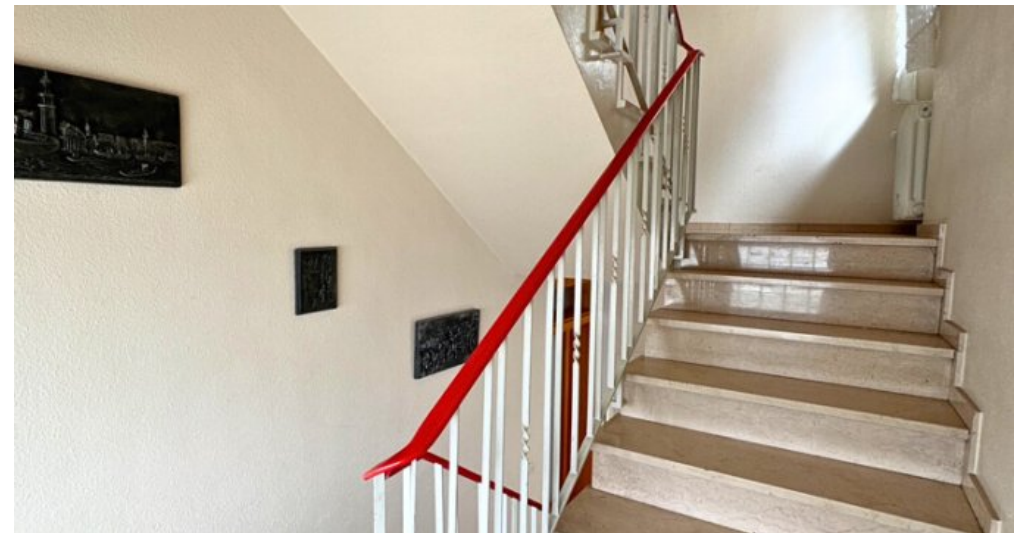
Arbeitszimmer EG



Küche EG



Duschbad EG



Treppenhaus



Flur KG



Heizungsraum KG



Trockenraum KG



Waschküche KG



Ausgang zum Garten



Seitenansicht



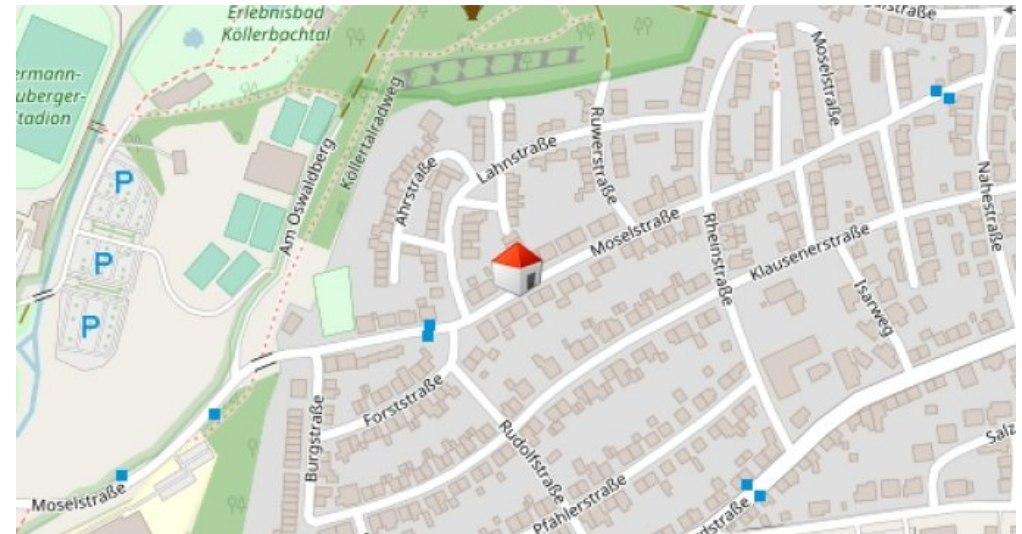
Hausrückseite



Garagen und Einfahrt



Garten



3-FH in Völklingen

Adresse

Moselstraße 19
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>