

## Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit Garten und Stellplätzen in zentraler Lage

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	215.000 €
Anzahl Freiplatz	2



### Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte auf drei Etagen bietet alles, was das Herz einer Familie begehrt. Trotz der zentralen Lage an einer Durchgangsstraße genießen Sie hier Ruhe und Komfort. Die Immobilie verfügt über zwei Stellplätze und ist modernisiert, inklusive neuer Heizung, Fenster und teilweise Elektrik. Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Eingangsbereich mit zwei praktischen Kellerräumen – ideal für handwerkliche Tätigkeiten und als Heizungsraum. Das erste Obergeschoss besticht durch ein geräumiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur 9 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die mit einer Markise ausgestattet ist. Die offene Küche mit Kochinsel und hochwertigen Geräten, darunter ein Backofen von Gaggenau, lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Auf dieser Etage befinden sich zudem ein Schlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Dusche.

Das zweite Obergeschoss bietet ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Badewanne, zwei Kinderzimmer und ein verstecktes Spielzimmer – perfekt für die Kleinen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	845 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Modernisiert



Der Garten ist ein Highlight für Gartenfreunde und Familien. Mit einem Gartenhaus im Stil einer Almhütte und einem Aufstellpool ist er ideal für entspannte Sommertage. Die Grundstücksgröße von 845 m<sup>2</sup> bietet viel Platz zum Spielen und Gärtnern.

Diese Immobilie ist perfekt für Familien, die eine gut geschnittene, modernisierte und gemütliche Doppelhaushälfte in zentraler Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

## Ausstattung

Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils

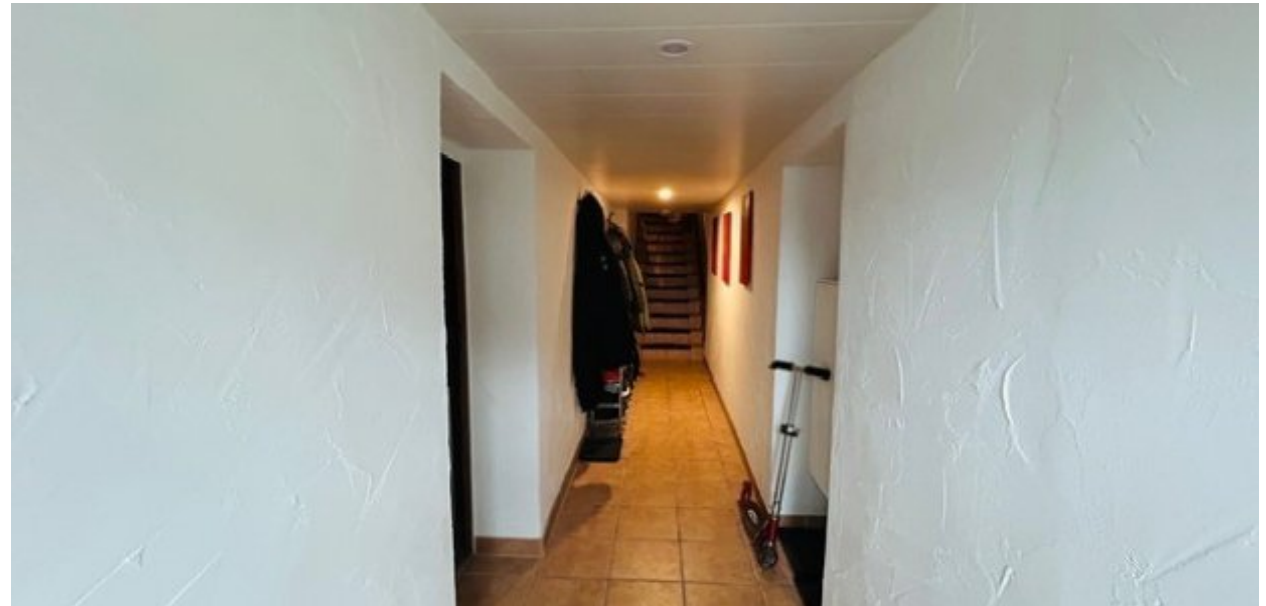


## Lage

Das charmante Doppelhaushälfte befindet sich in Völklingen, im beschaulichen Stadtteil Fenne. Diese Wohngegend kombiniert das Beste aus Urbanität und Naturnähe und bietet eine attraktive Umgebung für Familien und Berufspendler gleichermaßen. Die Lage an einer Durchgangsstraße gewährleistet eine hervorragende Anbindung sowohl an das lokale als auch an das überregionale Straßennetz. Die Nähe zur Stadtmitte von Völklingen ermöglicht einen schnellen Zugang zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Einrichtungen und kulturellen Angeboten. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind ebenfalls bequem erreichbar, was den Alltag überaus komfortabel gestaltet. Die hervorragende Erreichbarkeit wird durch ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz vervollständigt, das schnelles Pendeln in die umliegenden Städte wie Saarbrücken ermöglicht. Naturliebhaber und Erholungssuchende profitieren von der unmittelbaren Nähe zu den grünen Oasen der Umgebung.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-12-11
Energieverbrauchskennwert	119kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus städtischer Bequemlichkeit und ländlicher Ruhe, die Lebensqualität auf hohem Niveau verspricht. Ideal für all jene, die das harmonische Zusammenspiel von urbanem Lebensstil und naturnahem Wohnen suchen.

..





## Ausstattung

- + Bodenbeläge  
Fliesen, Laminat, Teppich
  - + Wandbeläge  
Putz, in den Nassräumen Fliesen
  - + Einbauküche mit Elektrogeräten ( Gaggenau)
  - + Bad / Sanitär  
2 Badezimmer mit Dusche im 1.OG mit Wanne im 2.OG
  - + Dach -Satteldach ausgebaut
  - + Heizung  
Gas aus 2020  
Fußbodenheizung im Wohn und Esszimmer
  - + Ausführung  
Massivhaus / Doppelhaushälfte
  - + Strom aus 1972 und 2021 Zähler und Sicherungskasten 2021
  - + Fenster  
Zweifach verglaste-Kunststofffenster aus 2003 und 2021
  - + 2 Stellplätze vor der Immobilie
  - + Kellerraum
  - + Terrasse ( ca. 6m x 3m )
  - + Garten
  - + Gartenhaus mit Strom
- Immobilienportal-saarland.de

+ Aufstellpool



## 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.





Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer





Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer.



Esszimmer



Terrasse





Schlafzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG.



Bad 1.OG



Bad 1.OG





Treppe zum 2.OG



Flur im 2. OG mit Zugang zum DG



Bad 2.OG



Bad 2.OG.

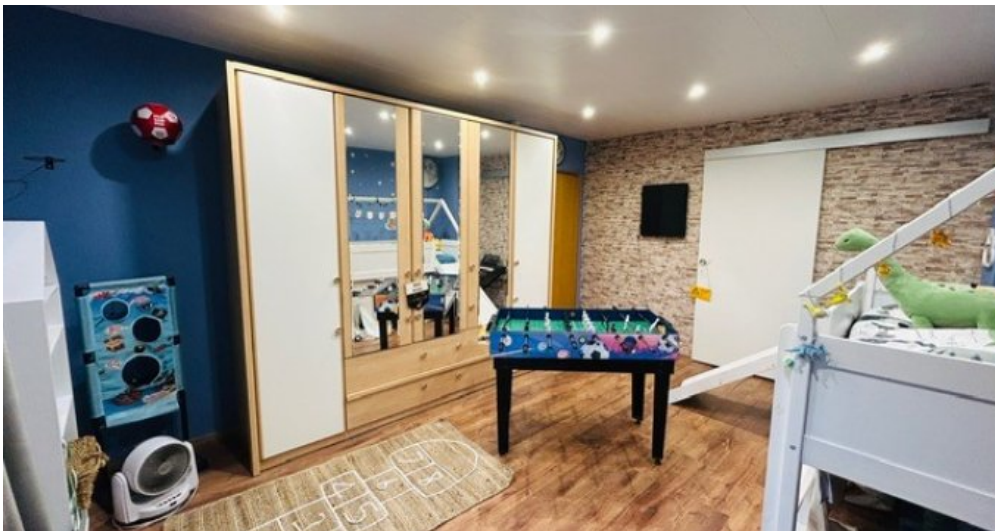




Kinderzimmer 1 im 2.OG



Kinderzimmer 1 im 2.OG..



Kinderzimmer 2 im 2.OG



Kinderzimmer 2 im 2.OG





Zusatzraum zum 2. Kinderzimmer



Zugang zum DG



Kinderzimmer 3 im ausgebauten Dachgeschoß



Gartenhaus



Garten mit Pool



Keller

## 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)