

## „Seltene Gelegenheit: Einfamilienhaus mit parkähnlichem Traumgarten!“

### Preise & Kosten

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Käufer-Provision | Ja        |
| Käufercourtage   | 3,57      |
| Innencourtage    | 3,57      |
| Kaufpreis        | 690.000 € |
| Freiplätze       | 3         |
| Garagen          | 1         |



### Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Der Zugang zum 360 Grad-Rundgang erfolgt ausschließlich nach Bestätigung der Widerrufsbelehrung und vor einer persönlichen Besichtigung. Hierfür wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung erst nach Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft vereinbart werden kann. Der angebotene Preis in Höhe von 690.000€ ist ein Festpreis, wodurch kein Verhandlungsspielraum mehr besteht.

Dieses besondere Haus liegt eingebettet in einen weitläufigen, parkähnlichen Garten, der mit altem Baumbestand, gepflegten Grünflächen und ruhigen Rückzugsorten begeistert. Ein Ort, an dem Natur, Ruhe und Wohnkomfort harmonisch zusammenfinden. Das Anwesen bietet viel Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für Naturliebhaber und alle, die das Besondere suchen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit 6 großzügigen Zimmern viel Platz für Familien oder Paare mit Raumbedarf. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort und eine entspannte Alltagsorganisation.

## Angaben zur Immobilie

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 285 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche | 4.470 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer     | 6                    |
| Baujahr           | 1949                 |



Für eine zeitgemäße und nachhaltige Wärmeversorgung sorgt eine neue Pelletheizung, die sowohl umweltfreundlich als auch kosteneffizient ist. Warmwasser wird über eine neue Luft-Wärmepumpe aus 2025 generiert.

Das Haus verfügt über einen freien Kamin im , welcher zur zusätzlichen Ofennutzung im Erdgeschoss verwendet werden kann.

Im Essbereich befindet sich eine kleine Bar inklusive Bierkühlung für Bierfässer mit 30 Liter Inhalt. Der Anschluss an die Kanalisation wird derzeit neu gestaltet.

Die Kombination aus großzügigem Raumangebot und moderner Haustechnik macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die Wert auf Komfort und Zukunftssicherheit legen.

## Ausstattung

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ausstattungsqualität | Gehoben           |
| Bad                  | Dusche, Fenster   |
| Küche                | Einbauküche       |
| Boden                | Fliesen           |
| Kamin                | Ja                |
| heizungsart          | Zentralheizung    |
| befueung             | Pellets           |
| Stellplatzart        | Garage, Freiplatz |
| Unterkellert         | Ja                |
| Rollladen            | Ja                |
| Dachform             | Satteldach        |
| Bauweise             | Massiv            |



## Lage

### Lagebeschreibung

Die Stadt Völklingen liegt im Südwesten des Saarlandes, unmittelbar an der Grenze zu Frankreich, und gehört zur Metropolregion Saarbrücken. Mit rund 40.000 Einwohnern verbindet Völklingen eine zentrale Lage mit einer guten infrastrukturellen Anbindung und vielfältigen Versorgungsmöglichkeiten.

### Verkehrsanbindung

Völklingen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Autobahn A620 ist Saarbrücken in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die französische Grenze. Der Bahnhof Völklingen bietet regelmäßige Regional- und S-Bahn-Verbindungen Richtung Saarbrücken, Saarlouis und Trier. Der Flughafen Saarbrücken ist ca. 20–25 Autominuten entfernt.

### Infrastruktur und Versorgung

Die Stadt bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Apotheken sowie einem Krankenhaus. Das Stadtzentrum ist geprägt von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten des täglichen Bedarfs.

## Energieausweis

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Energieausweis Art                        | Bedarf                           |
| Gültig bis                                | 11.06.2034                       |
| Baujahr lt. Energieausweis                | 1949                             |
| Erstellungsdatum                          | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum                             | 11.06.2024                       |
| Energieeffizienzklasse                    | H                                |
| Primärenergieträger                       | Pellet                           |
| Heizenergieverbrauchskennwert<br>kWh/(-a) | 235,60                           |



Die Nähe zu Saarbrücken, Saarlouis und dem französischen Wirtschaftsraum eröffnet zusätzliche Arbeits- und Pendlermöglichkeiten.

Freizeit, Kultur und Erholung

Ein besonderes kulturelles Highlight ist das UNESCO-Weltkulturerbe Völklinger Hütte, das weit über die Region hinaus bekannt ist. Zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen, Wander- und Radwege sowie Sport- und Freizeitangebote tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Die Saar und umliegende Waldgebiete laden zu Erholung im Freien ein.

Wohnlage und Lebensqualität

Völklingen bietet eine Mischung aus urbanem Wohnen, gewachsenen Wohngebieten und ruhigeren, naturnahen Stadtteilen. Die vergleichsweise attraktiven Immobilienpreise in Kombination mit der guten Anbindung machen die Stadt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Fazit: Völklingen überzeugt durch seine zentrale Lage im Saarland, die Nähe zu Saarbrücken und Frankreich, eine solide Infrastruktur sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot – ein attraktiver Standort für Wohnen und Investitionen.



## Ausstattung

- Baujahr: 1949
- Bauart: Massiv
- Wohnfläche: ca. 285m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 4.470m<sup>2</sup>. Davon ca. 1.400 m<sup>2</sup> Baugrundstück nach §34 BauGB
- Geschosse: 3
- Zimmer: 6
- Schlafzimmer: 3
- Ankleide: 1
- Badezimmer: 2 davon eines neu.
- Gäste WC: 1 im Erdgeschoss
- Gästetoilette: 1
- Fenster: 2fach verglast Kunststoff 2025
- Türen: 2025
- Bodenbeläge, Wände und Decken neu 2025
- Strom: neu 2025
- Heizung: Pelletofen 25 KW. Warmwasser mit Luftwärmepumpe aus 2025
- Sonstiges: Einbauküche neu, kann übernommen werden und ist nicht im Kaufpreis enthalten, Parkähnlicher Garten, Große Garage, circa 8 Stellplätze.



## 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, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

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

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem 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.





Küche




Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer



**58 kWh/(m²·a)**  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>**

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert  kWh/(m²·a) Anforderungswert  kWh/(m²·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>**

Ist-Wert  W/(m²·K) Anforderungswert  W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**235,6 kWh/(m²·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

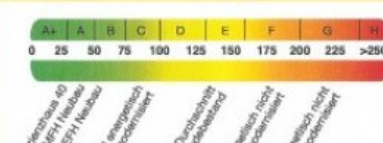
Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdrückheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**



0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Grenzwert 40 kWh/m²·a  
 EPC 100 kWh/m²·a  
 EPC 150 kWh/m²·a  
 EPC 200 kWh/m²·a  
 EPC 250 kWh/m²·a  
 EPC >250 kWh/m²·a

Energieausweis

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)