

## Saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	159.000 €



### Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick

- +Separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang
- +Flexible Nutzung als Ferien- oder Montagehaus
- +Komplett saniert – modern, gepflegt und bezugsfertig
- +Ideal für Kapitalanleger oder Familien
- +Kleiner Garten mit nutzbarem Gartenhäuschen

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1965 befindet sich in Völklingen-Ludweiler und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einen vollständig sanierten Zustand. Auf einer Wohnfläche von ca. 92,25 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 5 Zimmern, verteilt auf mehrere Ebenen. Das Grundstück umfasst 97 m<sup>2</sup> und ist bewusst kompakt gehalten – ideal für Käufer, die wenig Pflegeaufwand wünschen.

Die Raumaufteilung ist funktional und klar strukturiert: Über den Eingangsbereich gelangt man zunächst in die Küche, geradeaus öffnet sich der Wohnbereich. Rechterhand befindet sich die Treppe ins Obergeschoss. Die Immobilie verfügt insgesamt über drei Badezimmer und drei Schlafzimmer, was sowohl Familien als auch einer Mehrparteien- oder Vermietungsnutzung zugutekommt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	92,25 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	97 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	6 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	Jetzt



Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon sowie einen kleinen Garten mit Gartenhäuschen, der zusätzlichen Stauraum oder Rückzugsmöglichkeiten im Freien bietet.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2013. Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem komplett sanierten und sehr gepflegten Zustand, sodass kein unmittelbarer Renovierungsbedarf besteht.

Aufteilung der Wohnfläche (vereinfacht):

+Erdgeschoss: Eingangsbereich, Küche, Wohnbereich

+Obergeschoss: Schlafzimmer, Badezimmer

+Dachgeschoss: Heizungsraum, Badezimmer

+Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang

Diese Immobilie eignet sich besonders für Kapitalanleger, die mehrere Nutzungseinheiten schätzen, ebenso wie für Familien, die Wohnen und Vermietung kombinieren möchten. Auch als Ferien- oder Montagehaus bietet das Objekt hervorragende Voraussetzungen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befeuern	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



## Lage

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Ludweiler der Stadt Völklingen, einer gefragten Wohnlage im Saarland mit guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur. Ludweiler verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zu Völklingen-Zentrum sowie die gute Anbindung an Saarbrücken und die umliegenden Städte machen den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter attraktiv. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen ist eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, Spaziergänge und Naherholung. Insgesamt präsentiert sich Ludweiler als angenehmer Wohnstandort mit stabilem Wohnwert, der sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger interessante Perspektiven bietet.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.05.2033
Endenergiebedarf	158.8
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.05.2023
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Sicherungen und Leitungen aus dem Jahr 2013

Heizung: Viessman Vitodens 222 Gasheizung aus dem Jahr 2013

Fenster: 2-fachverglaste Kunststofffenster (1994 und 1996), manuelle Rolläden

Bäder: Alle Bäder aus dem Jahr 2013

Dach: Dachboden und Dachschrägen gedämmt (vor 10-12 Jahren)

Wasserleitungen: wurden 2013 saniert, Wasser und Abwasser ebenfalls saniert.



## Sonstiges





Schlafzimmer 1



Balkon



Badezimmer OG



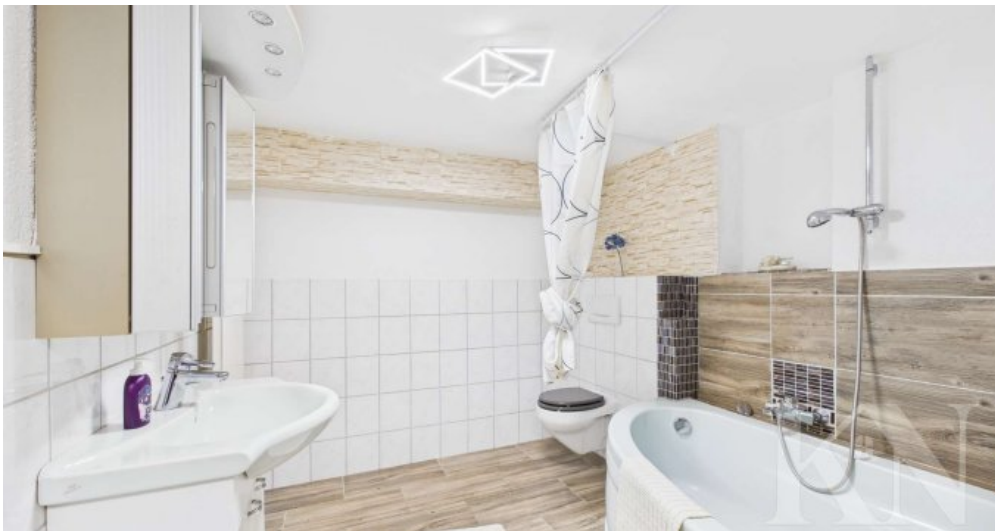
Schlafzimmer 2



Badezimmer DG



Wohnzimmer ELW



Badezimmer ELW



Schlafzimmer ELW





Küche ELW



Garten



Rückansicht



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>