

## Charaktervolles Stadthaus mit Einliegerwohnung, Wintergarten und sonnigen Außenbereichen in zentraler Lage



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 66333 Völklingen

Baujahr: 1923

Letzte Modernisierung: Umfangreiche Sanierung

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 236 m²

Nutzfläche (ca.): 71 m²

Gesamtfläche (ca.): 307 m²

Grundstücksfläche (ca.): 507 m²

**Kaufpreis  
€ 298.000,-**

**Gläs Immobilien GmbH**

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



## Objekteckdaten:

|                               |                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------|
| Objektart                     | Einfamilienhaus                                 |
| Adresse                       | 66333 Völklingen                                |
| Baujahr                       | 1923                                            |
| Letzte Modernisierung         | Umfangreiche Sanierung der gesamten Bausubstanz |
| Zimmerzahl                    | 8                                               |
| Wohnfläche (ca.)              | 236 m <sup>2</sup>                              |
| Nutzfläche (ca.)              | 71 m <sup>2</sup>                               |
| Gesamtfläche (ca.)            | 307 m <sup>2</sup>                              |
| Grundstücksfläche (ca.)       | 507 m <sup>2</sup>                              |
| Kaufpreis                     | 298.000,- €                                     |
| Anzahl Etagen                 | 2                                               |
| Balkon                        | ja                                              |
| Terrasse                      | ja                                              |
| Bauweise                      | Massiv                                          |
| Energieausweis                | Verbrauchsausweis                               |
| Wesentlicher Energieträger    | Fernwärme                                       |
| Energieverbrauchskennwert     | 128,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)                |
| Energieausweis gültig bis     | 2032-10-02                                      |
| Energieausweis Jahrgang       | ab dem 1.5.2014                                 |
| Energieausweis Werteklasse    | D                                               |
| Energieausweis Baujahr        | 1923                                            |
| Energieausweis Gebäudeart     | Wohngebäude                                     |
| Unterkellert                  | ja                                              |
| Einliegerwohnung              | ja                                              |
| Ausrichtung Balkon / Terrasse | Süd                                             |
| Schlafzimmer                  | 4                                               |
| Badezimmer                    | 3                                               |
| WC                            | 2                                               |
| Heizung                       | Zentralheizung                                  |
| Befuerung                     | Fernwärme                                       |

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Wasch- / Trockenraum | ja                                     |
| Wintergarten         | ja                                     |
| Gäste-WC             | ja                                     |
| Kabel / Sat-TV       | ja                                     |
| Zustand              | teil / vollrenoviert                   |
| Provision für Käufer | 3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt. |

> Einfamilienhaus

> Völklingen

> 8 Zimmer

> 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-688



## Objektbeschreibung:

Mitten in Völklingen und dennoch mit geschützten Außenbereichen präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die viel Platz, kurze Wege und eine Immobilie mit individuellem architektonischem Charakter suchen.

Das massiv errichtete Wohnhaus stammt ursprünglich aus dem Jahr 1923. Eine entscheidende Weiterentwicklung erfuhr die Immobilie im Jahr 1994: In diesem Zuge wurde das Haus um den hochwertigen, großzügig verglasten Wintergarten erweitert. Gleichzeitig wurden nahezu alle Gewerke des Hauses umfassend saniert beziehungsweise erneuert. Damit verbindet die Immobilie den besonderen Charakter eines gewachsenen Stadthauses mit den umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen dieser Zeit.

Heute stehen insgesamt ca. 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Davon entfallen rund 203 m<sup>2</sup> auf die Hauptwohnung; die verbleibende Wohnfläche gehört zur separaten Einliegerwohnung. Auf dem 507 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus damit bemerkenswert viel Raum für unterschiedliche Wohn- und Lebenskonzepte.

Insgesamt verfügt die Immobilie über 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 3 Badezimmer sowie ein zusätzliches WC. Die großzügige Raumaufteilung verbindet weitläufige gemeinschaftliche Bereiche mit privaten Rückzugsmöglichkeiten und schafft damit sehr gute Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der Wintergarten - architektonisches Herzstück des Hauses

Ein besonderes Highlight und zugleich eines der prägendsten Elemente der Immobilie ist der 1994 hochwertig errichtete Wintergarten, der heute als großzügiger Essbereich genutzt wird. Die weitläufige Verglasung sorgt für eine helle und offene Atmosphäre und schafft eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Durch seine Dimensionierung bietet der Wintergarten reichlich Platz für einen großen Esstisch und wird damit zum kommunikativen Mittelpunkt des Hauses - für das tägliche Familienleben ebenso wie für Einladungen und gesellige Abende. Besonders gelungen ist die direkte Verbindung zur angrenzenden Küche. Kochen und Essen gehen auf diese Weise komfortabel ineinander über. Gleichzeitig besteht vom Wintergarten aus ein Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon, sodass sich der Essbereich bei entsprechender Witterung unmittelbar ins Freie erweitern lässt. Für zusätzlichen Komfort sorgt das elektrisch bedienbare Beschattungssystem des Wintergartens. Der Lichteinfall lässt sich dadurch komfortabel regulieren, was insbesondere an sonnenreichen Tagen zu einer angenehmen Aufenthaltsqualität beiträgt.

Individuelle Architektur und großzügiges Wohnambiente

Auch abseits des Wintergartens besitzt das Haus einen unverwechselbaren Charakter. Großzügige Wohnbereiche, warme Holzböden und interessante Sichtachsen vermitteln ein angenehmes Raumgefühl. Sichtbare Deckenträger sowie offene Treppenkonstruktionen mit Holz- und Metallelementen setzen markante architektonische Akzente.

Besonders reizvoll ist das Zusammenspiel unterschiedlicher Materialien und Gestaltungsepochen. Charaktervolle ornamentierte Bodenfliesen treffen auf warme Holzoberflächen und zeitgemäßere Ausstattungsdetails. Diese gewachsene Kombination verleiht dem Haus Individualität und hebt es wohltuend von standardisierten Wohnkonzepten ab.

Die großzügig dimensionierte Küche mit Hauswirtschaftsraum bietet viel Arbeits- und Stauraum und profitiert besonders von ihrer unmittelbaren Verbindung zum Wintergarten und Essbereich. Auch die Schlaf- und Rückzugsräume verfügen über angenehme Dimensionen.

Die Bäder und Sanitärräume greifen den individuellen Charakter des Hauses ebenfalls auf.

Separate Einliegerwohnung - zusätzliche Möglichkeiten

Die separate Einliegerwohnung verfügt über zwei Zimmer, Küche und Duschbad. Dieser separate Bereich eignet sich beispielsweise für ein erwachsenes Kind, Angehörige oder Gäste sowie als räumlich abgetrennter Arbeits- und Homeoffice-Bereich.

Sommerküche mit direktem Zugang zur Terrasse

Eine weitere Besonderheit des Hauses befindet sich im Untergeschoss auf Terrasebene. Hier steht eine Sommerküche mit direktem Zugang zur rückwärtigen Terrasse zur Verfügung. Gerade in den wärmeren Monaten entsteht dadurch ein komfortabler zusätzlicher Aufenthaltsbereich: Speisen und Getränke können unmittelbar auf Terrasebene vorbereitet werden, ohne hierfür die Küche im Wohngeschoss nutzen zu müssen.

Besonders praktisch ist das auf dieser Ebene gelegene Gäste-WC, das zusätzlich mit einer Dusche ausgestattet ist. In Verbindung mit Sommerküche und Terrasse entsteht damit ein weitgehend eigenständig nutzbarer Bereich, der sich hervorragend für Sommertage, Gartenaufenthalte und Gäste eignet.

Der Außenbereich selbst wurde im Jahr 2012 neu angelegt. Die gewachsene Begrünung sorgt heute für ein angenehm geschütztes Ambiente und schafft trotz der zentralen Innenstadtlage einen privaten Rückzugsort.

Balkon und Terrasse sinnvoll miteinander verbunden

> Einfamilienhaus

> Völklingen

> 8 Zimmer

> 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-688



Die Außenbereiche sind auf angenehme Weise miteinander verknüpft. Vom Wintergarten beziehungsweise dem angrenzenden Südbalkon führt eine Außentreppe hinunter auf die rückwärtige Terrasse. Alternativ ist die Terrasse über die im Untergeschoss gelegene Sommerküche direkt zugänglich.

Damit ergibt sich eine interessante Verbindung über mehrere Ebenen: Im Wohngeschoss bilden Küche, Wintergarten und Südbalkon eine großzügige Einheit für Kochen, Essen und Aufenthalt. Eine Ebene darunter ergänzen Sommerküche, Gäste-WC und Terrasse das Raumangebot um einen weiteren Bereich, der sich besonders für die Nutzung in den Sommermonaten anbietet.

Das Haus ist darüber hinaus unterkellert. Mit insgesamt rund 76 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen umfangreiche Abstell- und Lagerflächen zur Verfügung.

## Lagebeschreibung:

Lage - zentral wohnen und hervorragend angebunden

Dieses Stadthaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Völklingen und verbindet kurze Wege im Alltag mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und die gesamte Großregion. Gerade für Familien, Berufspendler und Haushalte, die eine gewachsene städtische Infrastruktur schätzen, bietet die Lage attraktive Voraussetzungen.

Ein wesentlicher Vorteil ist die sehr gute Versorgung im unmittelbaren Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleistungsangebote und eine vielfältige Gastronomie sind ebenso vorhanden wie Kindergärten und sämtliche Schulformen. Viele alltägliche Erledigungen lassen sich dadurch auf kurzen Wegen organisieren. Auch die medizinische Versorgung ist mit einem Krankenhaus sowie weiteren medizinischen Angeboten im Stadtgebiet gewährleistet.

Für Familien besonders interessant ist das umfassende Bildungsangebot. Die Nähe zu Kindertagesstätten und den unterschiedlichen Schulformen erleichtert die Organisation des täglichen Familienlebens und macht die Innenstadtlage auch langfristig attraktiv.

Darüber hinaus bietet Völklingen zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Zwei Schwimmbäder sowie verschiedene Sport-, Freizeit- und Erholungsangebote schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag. Gleichzeitig profitiert die Lage von den kurzen Wegen zu den kulturellen und gastronomischen Angeboten der Stadt.

Zentral im Saarland und gut vernetzt

Auch über Völklingen hinaus überzeugt der Standort durch seine verkehrsgünstige Lage. Saarlouis und Saarbrücken sind mit dem Pkw

jeweils in etwa 15 Minuten erreichbar. Damit liegen gleich zwei attraktive Städte in komfortabler Distanz.

Saarlouis ist insbesondere für seine historische Innenstadt, sein französisch geprägtes Flair sowie die abwechslungsreiche Gastronomie und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bekannt. In Saarbrücken steht als Landeshauptstadt ein noch breiteres Angebot an Kultur, Gastronomie, Shopping und Dienstleistungen zur Verfügung.

Die Lage im Herzen des Saarlandes ermöglicht darüber hinaus eine gute Anbindung an die grenzüberschreitende Großregion. Ziele wie Luxemburg, Metz und Trier sind über das regionale und überregionale Verkehrsnetz erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch für Berufstätige, deren Arbeits- oder Lebensmittelpunkt über Völklingen hinausreicht.

Innenstadtlage mit hoher Alltagstauglichkeit

Die besondere Stärke des Standortes liegt in der Kombination aus urbaner Infrastruktur und kurzen Wegen: Schulen, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung sowie Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld, während Saarlouis, Saarbrücken und die benachbarten Regionen gut angebunden sind.

Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Käufer, die die Vorzüge eines großzügigen Stadthauses mit einer zentralen, familienfreundlichen und grenznah gelegenen Wohnlage verbinden möchten.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.10.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 128.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Kaufnebenkosten:  
Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u. Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Gläs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://ivd.net/ombudsstelle/>

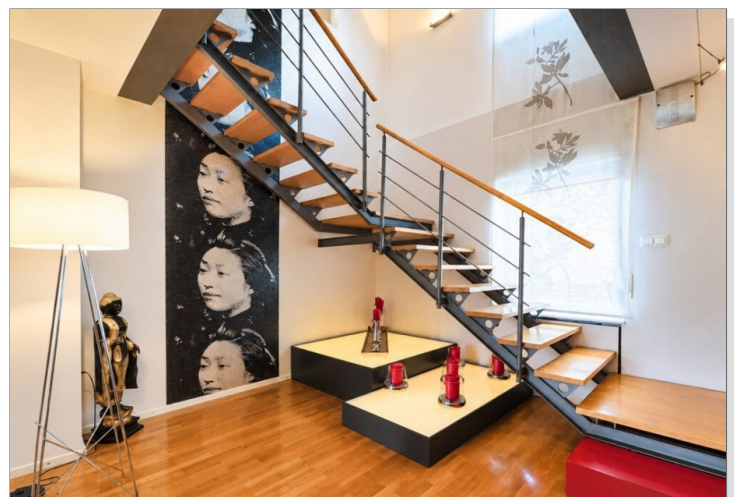
## Objektbilder:



Charaktervolles Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Wohnzimmer



Moderne Treppe



Bibliothek

## Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



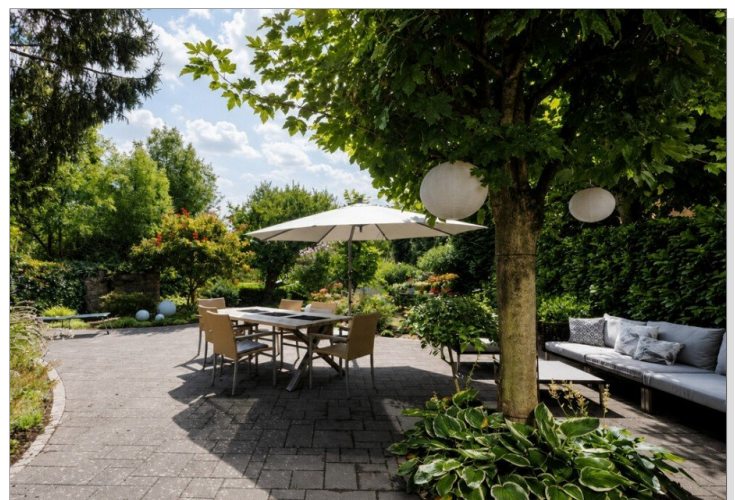
Esszimmer im Wintergarten mit angrenzender Küche



Büro im Erdgeschoss



Balkon vorm Wintergarten



Gartenterrasse



Blick auf die Gartenterrasse



Gäste WC Gartenebene

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



Schlafzimmer

© Gläs Immobilien



Straßenansicht

© Gläs Immobilien



Badezimmer im OG

© Gläs Immobilien



Fernwärme Übergabestation

© Gläs Immobilien



Schlafzimmer Einliegerwohnung

© Gläs Immobilien



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

Mitglied im IVD

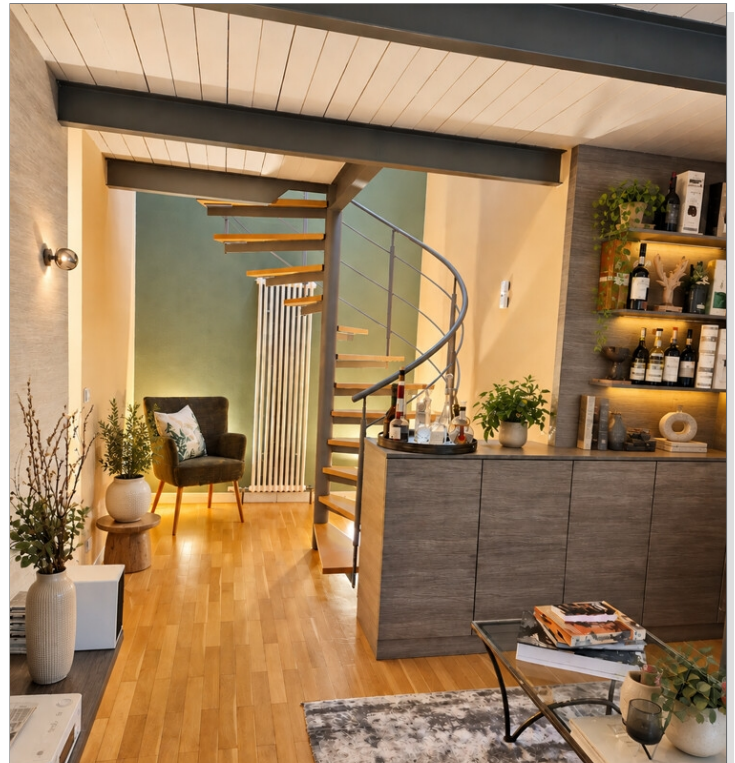
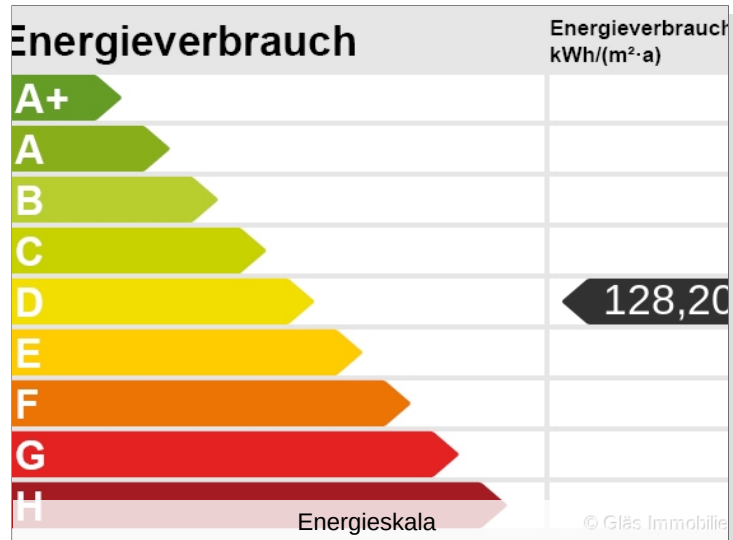
© Gläs Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



Sommerküche mit Wendeltreppe zum Wintergarten



Küche



Sommerküche auf Gartenebene

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



Historische Fliesen im Treppenhaus



Wohnzimmer Einliegerwohnung



WC im OG

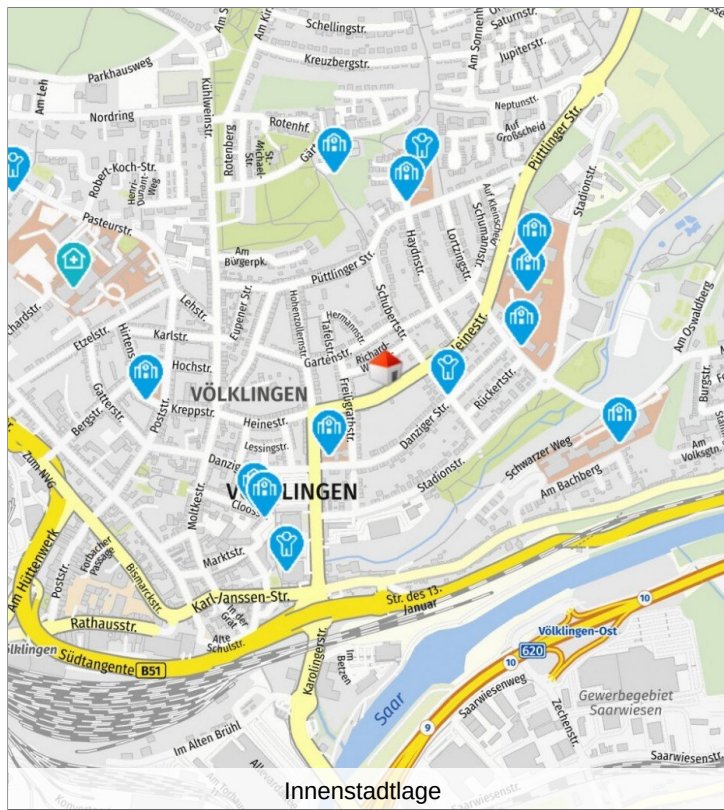


Bad Einliegerwohnung

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 8 Zimmer

- > 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-688



**Ansprechpartner:**

**Herr Jörg Gläs**

**Telefon: 00496898300070**

**E-Mail:** joerg.glaes@glaes-immobilien.de

**Firmendaten:**

**Gläs Immobilien GmbH**

Marktstraße 5  
66333 Völklingen

Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70

Fax: +49 (0) 6898 / 30 00 727

E-Mail: [service@glaes-immobilien.de](mailto:service@glaes-immobilien.de)

Internet: [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:  
Jörg Gläs

Registergericht: Amtsgericht Saarbrücken

Registernummer: HRB 75 135

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 184210790

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Mittelstadt Völklingen,  
Rathausplatz, 66333 Völklingen

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Gewerbeamt der Mittelstadt  
Völklingen, Rathausplatz, 66333 Völklingen - Telefon +49 (0) 6898  
13-2266

**Ihre Notizen:**