

EXPOSÉ

Einziehen und Wohlfühlen - Behagliche Maisonettewohnung in bester Wohnlage am Kreuzberg



ECKDATEN

Objektart: Maisonettewohnung

Adresse: 66333 Völklingen

Baujahr: 1931

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 95 m²

Nutzfläche (ca.): 10 m²

Gesamtfläche (ca.): 105 m²

Etage: 3

Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 159.000,-

Gläs Immobilien GmbH

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

> Maisonettewohnung

> Völklingen

> 4 Zimmer

> 95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-842



Objekteckdaten:

Objektart	Maisonettewohnung
Adresse	66333 Völklingen
Baujahr	1931
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	95 m ²
Nutzfläche (ca.)	10 m ²
Gesamtfläche (ca.)	105 m ²
Kaufpreis	159.000,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	361,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-02-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1931
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Befeuerung	Öl
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Maisonettewohnung

> Völklingen

> 4 Zimmer

> 95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-842



Objektbeschreibung:

****Charmante Maisonettewohnung mit Kaminofen in historischem Ambiente und parkähnlichem Grundstück****

Diese besondere Maisonettewohnung befindet sich im Dachgeschoss eines charaktvollen, im Jahr 1931 errichteten Wohnhauses, das auf einem parkähnlich angelegten Grundstück eingebettet ist. Das gepflegte Anwesen beherbergt lediglich drei Eigentumswohnungen und bietet dadurch ein angenehmes, ruhiges und überschaubares Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charme dieser Immobilie spürbar. Gut erhaltene Dielenböden sowie teilweise sichtbare Holzbalken verleihen den Räumen eine warme, behagliche Atmosphäre und unterstreichen den einzigartigen Charakter der Wohnung.

Auf rund 95 m² Wohnfläche erstreckt sich die Wohnung über zwei Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Menschen mit Platzbedarf für Homeoffice und Gäste.

Die untere Maisonetteebene umfasst eine einladende Eingangsdiele, eine Küche mit praktischem Vorratsraum, ein Badezimmer, ein Schlafzimmer sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit zusätzlichem Abstellraum. Ein Kaminofen im Wohnbereich sorgt insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine gemütliche Wohnatmosphäre und lädt zu entspannten Stunden im eigenen Zuhause ein.

Über eine Treppe in der Eingangsdiele gelangen Sie in die obere Maisonetteebene. Hier stehen Ihnen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Arbeits-, Gäste- oder zusätzliche Schlafzimmer genutzt werden können.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist das weitläufige, parkähnliche Grundstück. Mit seinen unterschiedlichen Bereichen bietet es vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen, Entspannen und Genießen der Natur. Ob sonniger Rückzugsort, Platz für gesellige Stunden oder ein ruhiges Fleckchen zum Lesen - hier findet jeder seinen persönlichen Lieblingsplatz.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Kellerraum mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten sowie einen PKW-Stellplatz auf dem Grundstück hinter dem Haus.

Überzeugen Sie sich selbst von dem besonderen Charme dieser Maisonettewohnung und entdecken Sie die zahlreichen Möglichkeiten, die Ihnen diese Immobilie bietet. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich am Kreuzberg, einem der gefragtesten und beliebtesten Wohngebiete in Völklingen. Die Lage zeichnet sich durch

ihre zentrale, zugleich aber angenehm ruhige Wohnatmosphäre in einem gewachsenen und gepflegten Wohnumfeld mit viel Grün in der Umgebung aus.

Völklingen ist eine Mittelstadt im Regionalverband Saarbrücken mit rund 40.000 Einwohnern und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden - die nächste Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Über die nahegelegene Bundesautobahn A620 besteht eine schnelle Anbindung nach Saarbrücken, Saarlouis sowie an das überregionale Verkehrsnetz. Damit eignet sich der Standort ideal für Pendler, Familien und Berufstätige im regionalen Umfeld.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 361.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1931.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

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

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Völklingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-842



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:



Gebäude Rückansicht



Schlafzimmer untere Wohnebene



Studio obere Wohnebene



Schlafzimmer untere Wohnebene



Parkähnliches Grundstück

Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Völklingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-842



Parkähnliches Grundstück

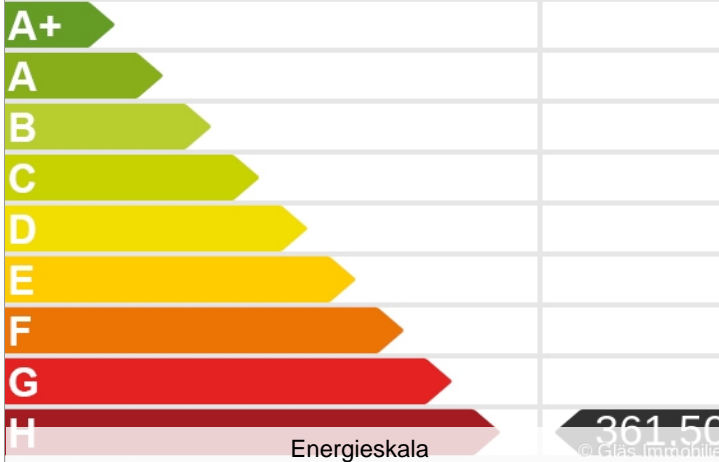


Behagliche Maisonettewohnung in bester Wohnlage

DIE IMMOBILIEN UNTERNEHMEN

Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



Energieskala

361.50
© Gläs Immobilien



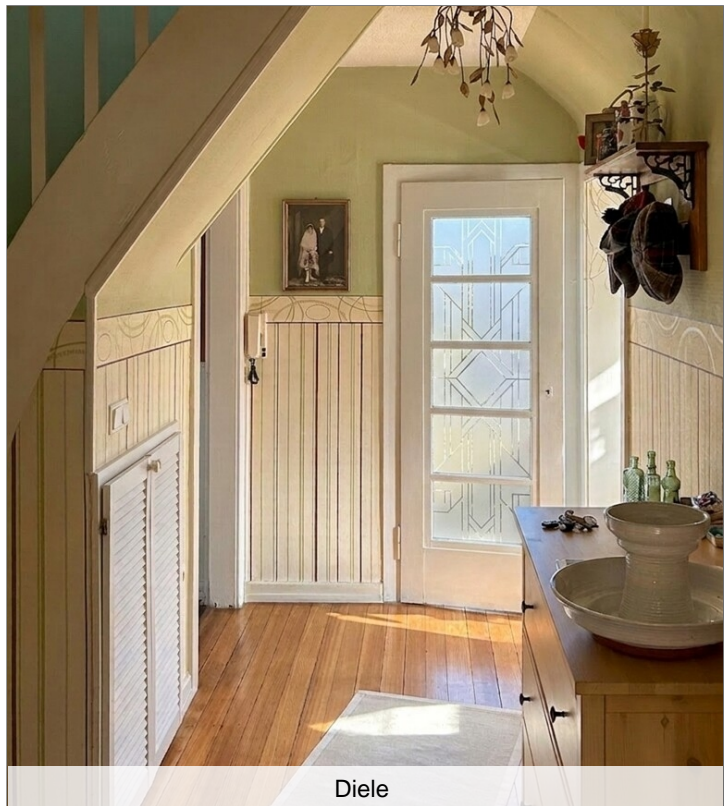
Gebäude Seitenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Völklingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-842



Diele



Wohnzimmer untere Wohnebene



Wohnzimmer untere Wohnebene



Wohn-/Essküche untere Wohnebene

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Völklingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-842



Bad untere Wohnebene



Studio obere Wohnebene



Studio obere Wohnebene



Sitzplatz hinter dem Haus

Eckdaten

> Maisonettewohnung

> Völklingen

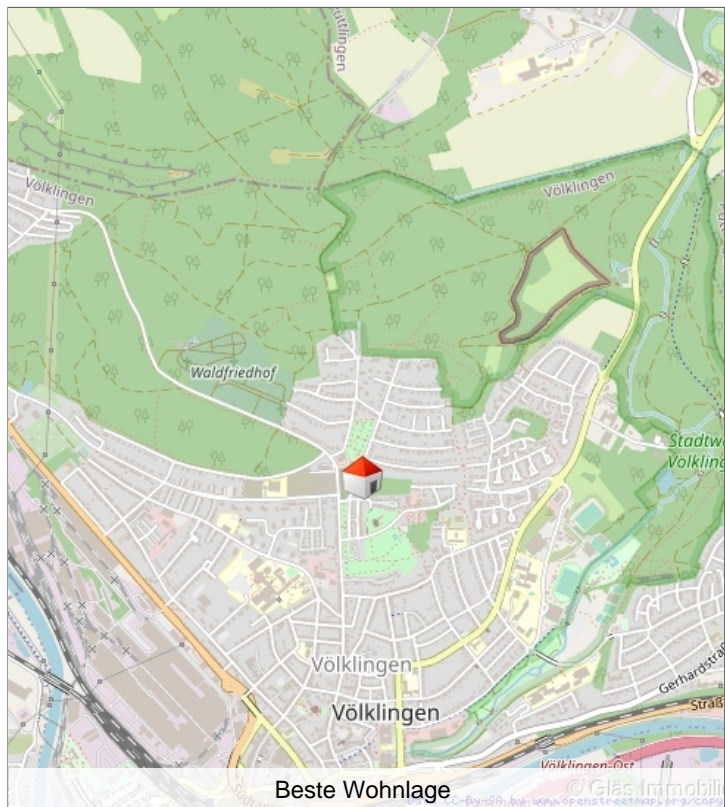
> 4 Zimmer

> 95 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-842



Gläs Immobilien GmbH © Gläs Immobilien



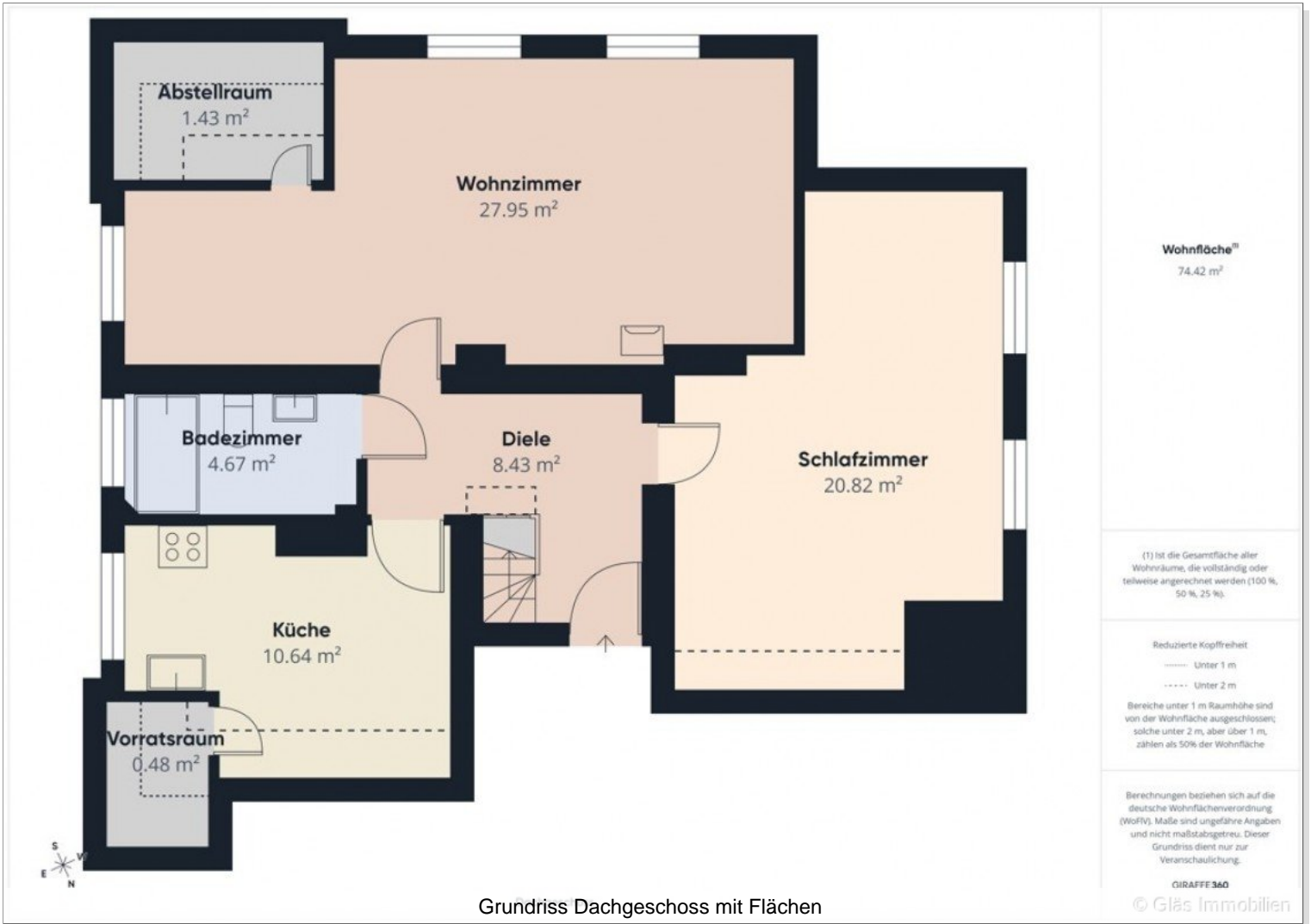
Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Völklingen
- > 4 Zimmer

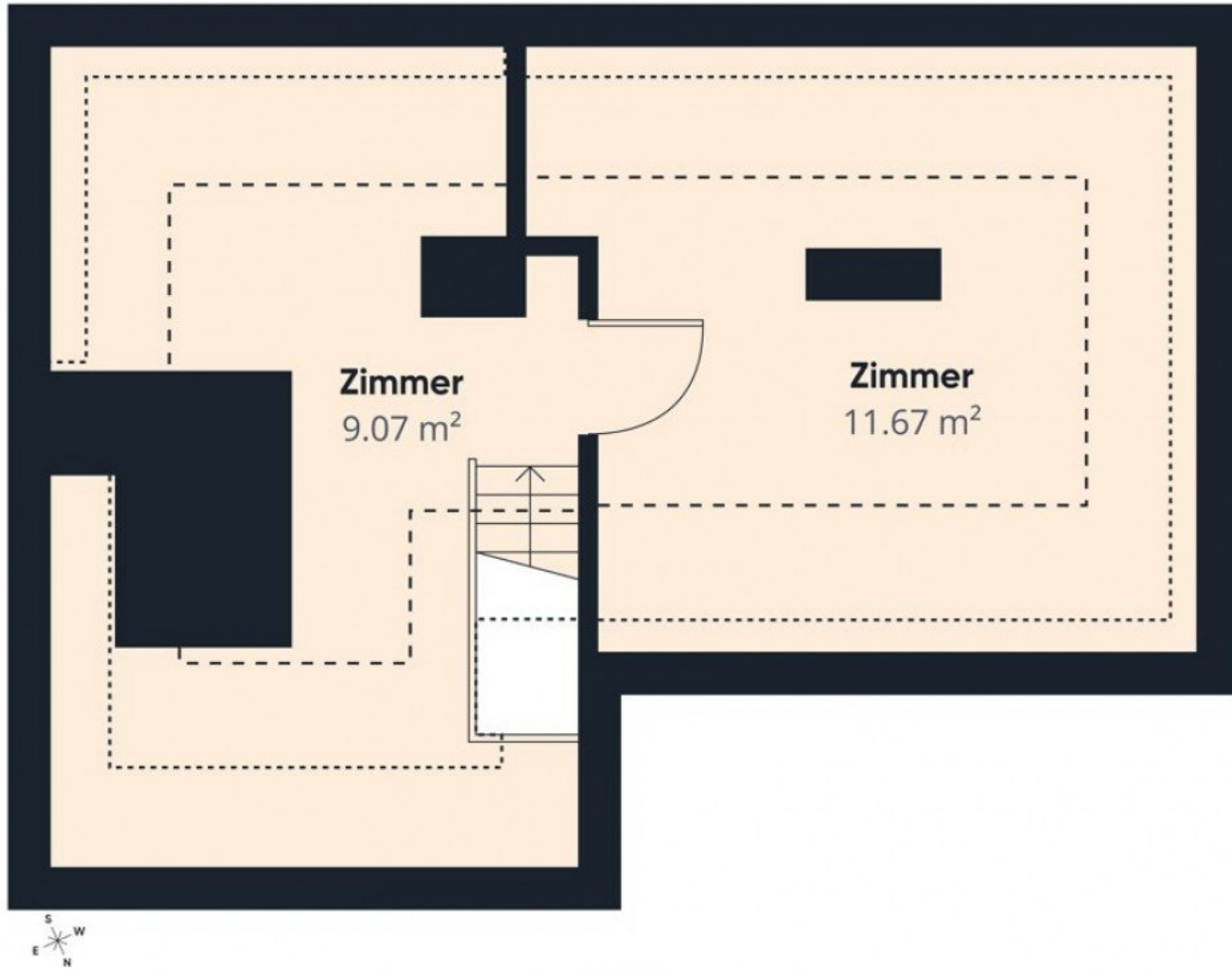
- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-842



Eckdaten

- > Maisonettewohnung
- > Völklingen
- > 4 Zimmer

- > 95 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-842



Grundriss Kehlggeschoss mit Flächen

Wohnfläche^m
20.74 m²

(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

- Unter 1 m
- Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

© Gläs Immobilien

