

## Einziehen und Wohlfühlen - Gemütliche Eigentumswohnung im Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 66333 Völklingen  
Baujahr: 1999  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 66 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 8 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 74 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Balkon: ja

**Kaufpreis**  
**€ 115.000,-**

> Etagenwohnung

> Völklingen

> 2 Zimmer

> 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-831



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	66333 Völklingen
Baujahr	1999
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	66 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	74 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	115.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	56 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-10-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Etagenwohnung

> Völklingen

> 2 Zimmer

> 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-831



## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Völklingen im 1. Obergeschoss einer im Jahr 1995 errichteten, überschaubaren Wohnanlage mit lediglich sechs Einheiten.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung: Von der zentral gelegenen Eingangsdielen sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Das helle Wohn- und Esszimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem überdachten Balkon. Sowohl das Wohn- und Esszimmer als auch das Schlafzimmer sind zur Straßenseite ausgerichtet; aufgrund der gegenüberliegenden, un bebauten Grünfläche genießen Sie dennoch einen freien und angenehmen Ausblick.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist und somit hohen Wohnkomfort bietet.

Die Wohnräume befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind mit Fliesenboden ausgestattet.

Ein eigener Kellerraum in unmittelbarer Nähe zur gemeinschaftlichen Waschküche bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen zur Wohnung gehörenden Pkw-Stellplatz.

Insgesamt handelt es sich um eine ideale Immobilie für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die eine ruhige, gut angebundene Wohnlage mit solider Bausubstanz und überschaubarer Eigentümergemeinschaft zu schätzen wissen.

Haben Sie Lust, diese Wohnung persönlich kennenzulernen und Ihre eigenen Ideen einzubringen? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

## Lagebeschreibung:

In Nähe der Schulen und Sportstätten wohnen Sie in einer naturnahen, aber dennoch verkehrsgünstigen Wohnlage der Mittelstadt Völklingen, der viertgrößten Stadt des Saarlandes.

Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und bietet alles für den täglichen Bedarf in komfortabler Reichweite: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vielfältige Gastronomiebetriebe sowie Kindergärten und sämtliche Schulformen sind vor Ort vorhanden. Auch die medizinische Versorgung ist durch ein Krankenhaus gewährleistet. Ein breites Freizeitangebot mit zwei Schwimmbädern sowie weiteren Sport- und Erholungsmöglichkeiten unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Dank der günstigen Verkehrsanbindung erreichen Sie in nur etwa 15 Fahrminuten das charmante Saarlouis, das mit seinem frankophilen Flair,

abwechslungsreicher Gastronomie und attraktiven Einkaufsmöglichkeiten begeistert. Ebenso schnell gelangen Sie in die lebendige Landeshauptstadt Saarbrücken, die ein umfangreiches kulturelles Angebot sowie vielfältige Shoppingmöglichkeiten bereithält.

Darüber hinaus bestehen sehr gute Verbindungen in die gesamte Großregion, unter anderem nach Luxemburg, Metz und Trier, was die Lage auch für Berufspendler besonders attraktiv macht.

Insgesamt handelt es sich um eine ausgewogene Wohnlage, die ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung ideal verbindet.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 56.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

Übrigens: Im selben Gebäude steht im Dachgeschoss eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 59 m<sup>2</sup> zum Verkauf.

**\*\*Bei der dargestellten Möblierung handelt es sich um eine unverbindliche Visualisierung aus Sicht des Illustrators.\*\***

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 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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Völklingen
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-831



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:



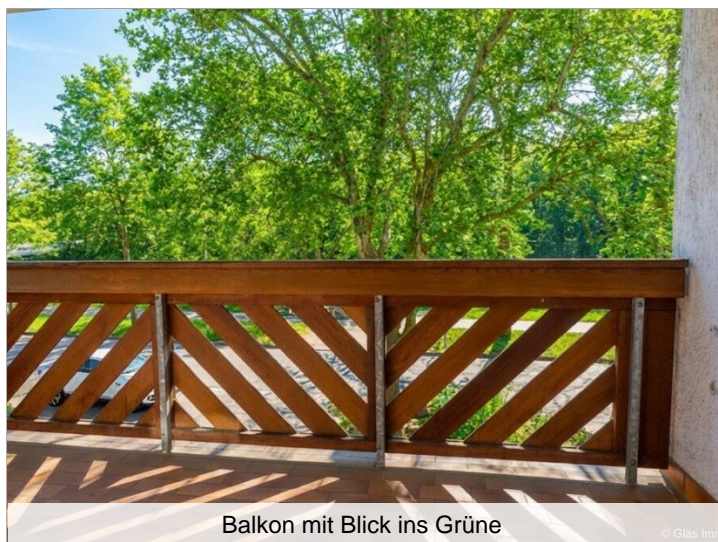
Gepflegtes Mehrparteienhaus



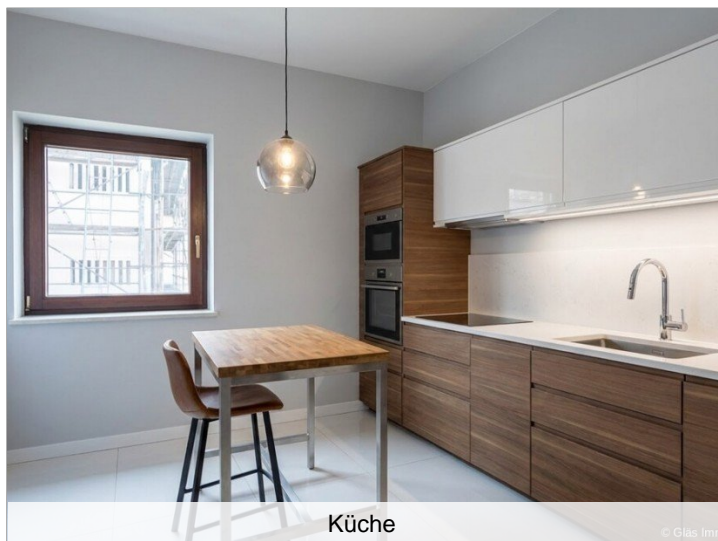
Straßenansicht mit Hauseingang



Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne



Küche

## Gläs Immobilien GmbH

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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Völklingen
- > 2 Zimmer

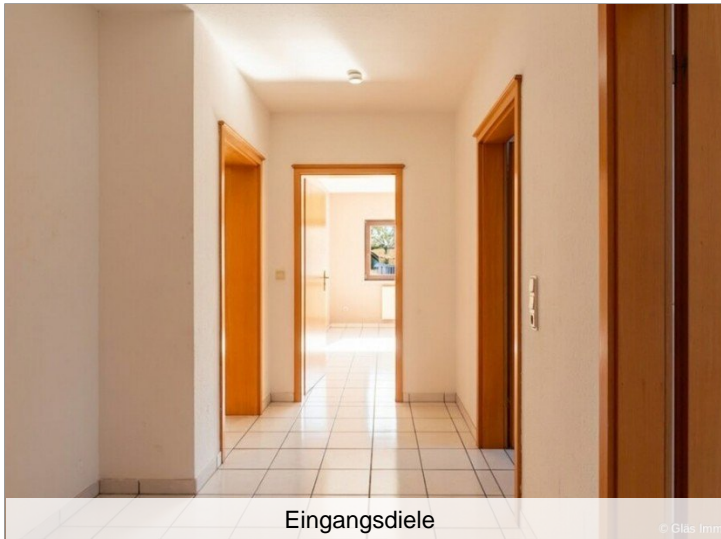
- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-831



Schlafzimmer



...Dusche



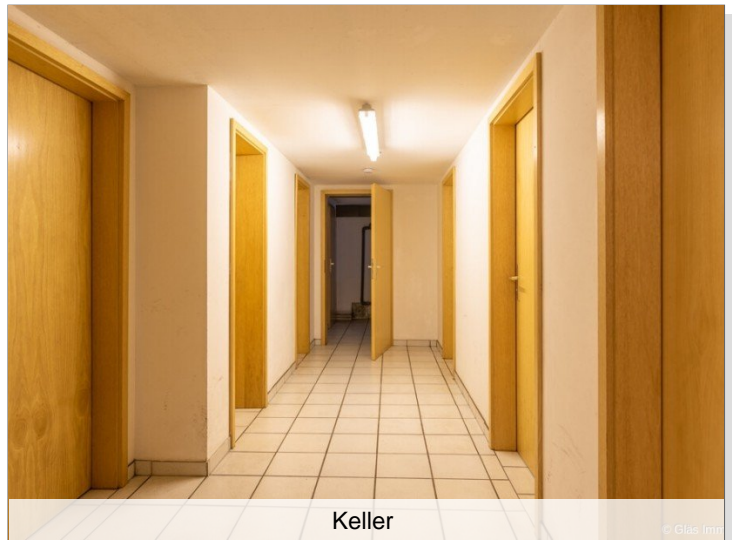
Eingangsdiele



Helles Treppenhaus



Bad mit Wanne und...



Keller

# Eckdaten

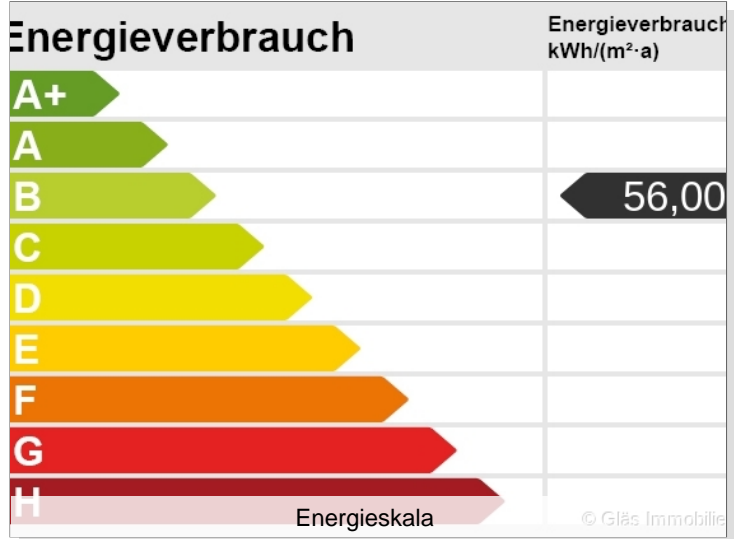
- > Etagenwohnung
- > Völklingen
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-831



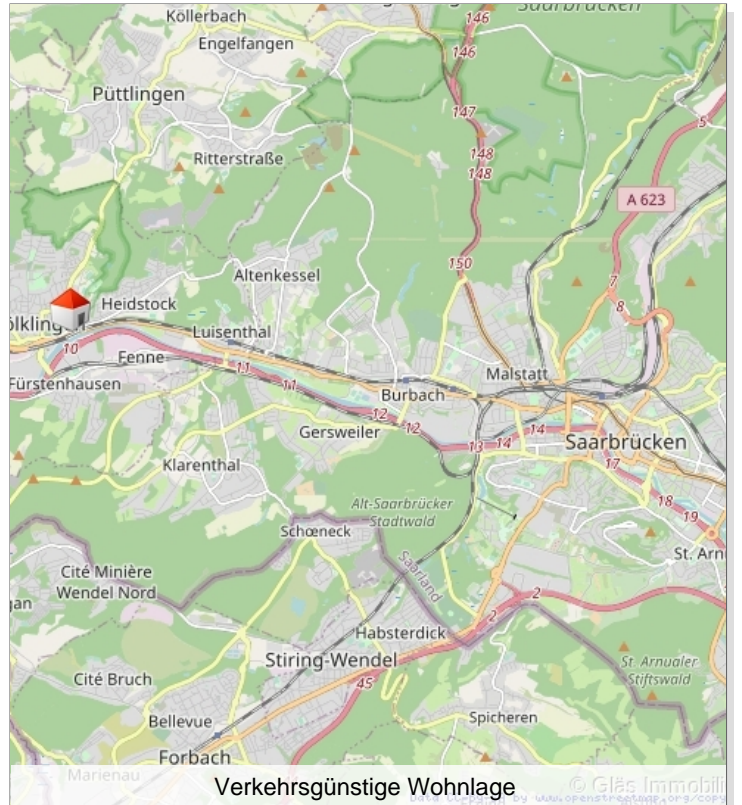
Eigener Kellerraum

© Gläs Immobilien



Waschküche

© Gläs Immobilien



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Völklingen
- > 2 Zimmer

- > 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-831



[www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de) © Gläs Immobilien

