

## Freistehendes Einfamilienhaus mit fantastischer Fernsicht in bester Wohnlage der Mittelstadt Völklingen



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 66333 Völklingen

Baujahr: 2004

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 155 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 74 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 665 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

**VERKAUFT**

**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
- > 5 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-766



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66333 Völklingen
Baujahr	2004
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	155 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	665 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	73,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-04-24
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2003
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Fernwärme
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Völklingen

> 5 Zimmer

> 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-766



## Objektbeschreibung:

In rund 11 km Entfernung zum Zentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken erwartet Sie dieses großzügige Einfamilienhaus in bester Wohnlage der Mittelstadt Völklingen. Das liebevoll angelegte Grundstück bietet viel Privatsphäre und Sonne bis in die Abendstunden. Die hochwertige Bausubstanz, die moderne Ausstattung und die verkehrsgünstige Lage zeichnen dieses Anwesen aus.

Das 2004 erbaute Haus verfügt auf zwei Wohnetagen über insgesamt 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es bietet seinen Bewohnern eine angenehme, behagliche Wohnatmosphäre und befindet sich optisch wie technisch in einem gepflegten Zustand.

Über die einladende Diele gelangen Sie in das großzügige Wohn- und Esszimmer, in dem Sie Ihr Familienleben genießen können. Ob Entspannen, Feste feiern oder Freunde einladen - je nachdem, worauf Sie gerade Lust haben. Den direkten Zugang vom Wohn- und Esszimmer in den nach Südosten ausgerichteten Garten werden Sie an lauen Sommerabenden besonders schätzen. Auch die Küche überzeugt mit ihrer Größe und wird allen Ansprüchen gerecht. Das Gäste-WC mit bodengleicher Dusche sowie ein Gäste-/Arbeitszimmer vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Die obere Etage ist der private Rückzugsort. Dort erwarten Sie drei wunderschöne Zimmer - zwei davon mit Balkon und Fernsicht - sowie ein modern ausgestattetes Bad.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet mit 74 m<sup>2</sup> zusätzlichen Nutzfläche viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Waschküche und Kellerräume sind sauber und gefliest.

Komplettiert wird dieses Angebot durch den Kfz-Stellplatz mit Durchfahrtmöglichkeit in den Garten und die Garage.

Gehen Sie mit uns auf Entdeckungsreise und erleben Sie selbst das exklusive, freundliche und wohnliche Ambiente dieses besonderen Anwesens!

### Wichtig:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir weitere Details nur namentlich bekannten Interessenten zugänglich machen. Bitte teilen Sie uns deshalb in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Adressdaten und Ihre Telefonnummer mit!

## Lagebeschreibung:

Das Wohngebiet "Sonnenhügel" zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Umkreis. Hier wohnen Sie in einem absolut ruhigen und gepflegten Umfeld. Der nahe gelegene Wald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Supermarkt und eine Bäckerei.

Völklingen, mit knapp 40.000 Einwohnern viertgrößte Stadt des Saarlandes, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Hier findet man eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetrieben, sowie Kindergärten, alle Schulformen, Krankenhaus, 2 Schwimmbäder und andere Sportstätten.

Nach rund 15 Minuten Fahrzeit erreichen Sie das gemütliche, frankophil anmutende Saarlouis mit vielfältigen kulinarischen und kulturellen Angeboten sowie entspanntem Shoppingvergnügen. Wünschen Sie es etwas pulsierender, so erreichen Sie in genau so kurzer Zeit die Landeshauptstadt Saarbrücken. Gute Verbindungen bestehen auch nach Luxembourg, Metz und Trier.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 73.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 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

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-766



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/>

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>.

Ansprechpartner

## Objektbilder:



Freistehendes Einfamilienhaus in bester Wohnlage



Gartenansicht



Gartenansicht 2



Seitenansicht



Wohnen/Essen mit Zugang zum Garten

## 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
- > 5 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-766



Terrasse

© Gläs Immo



Gäste-/Arbeitszimmer im EG

© Gläs Immo



Viel Platz zum Toben

© Gläs Immo



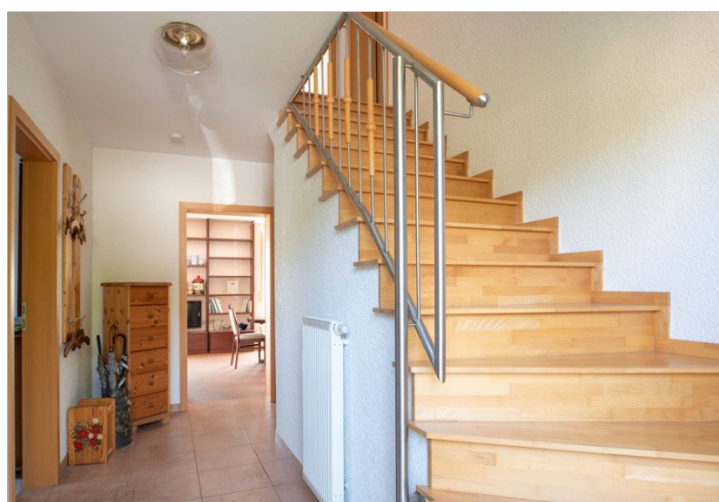
Bad mit bodengleicher Dusche im EG

© Gläs Immo



Küche

© Gläs Immo



Eingangsdiele

© Gläs Immo

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-766



Elternschlafzimmer mit Fernsicht

© Gläs Immo



Kinderzimmer

© Gläs Immo



Kinderzimmer mit Balkon

© Gläs Immo



Badezimmer mit Eckbadewanne und...

© Gläs Immo



Fernsicht vom Balkon

© Gläs Immo



...Dusche

© Gläs Immo

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-766



Abstellraum

© Gläs Immo



Gartenhaus

© Gläs Immo



Hausanschlüsse

© Gläs Immo



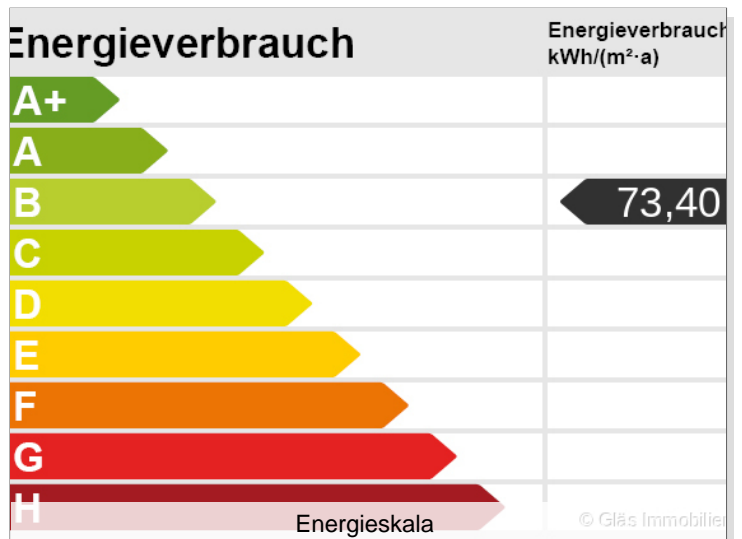
Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien



Waschküche

© Gläs Immo



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-766

