

# EXPOSÉ



GLÄS-IMMOBILIEN

Immobilien ■ Bauträger ■ Baubetreuung

## GEISLAUTERN - Großzügige Wohnung im Souterrain einer gepflegten Wohnanlage!



### ECKDATEN

Objektart: Souterrainwohnung  
Adresse: 66333 Völklingen / Geislautern  
Baujahr: 2003  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 90 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 7 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 325,- €  
Terrasse: ja  
Bauweise: Massiv

**Kaltmiete  
€ 650,-**

**Gläs Immobilien GmbH**

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

# Eckdaten

- > Souterrainwohnung
- > Völklingen / Geislautern
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: EB-837



## Objekteckdaten:

Objektart	Souterrainwohnung
Adresse	66333 Völklingen / Geislautern
Baujahr	2003
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	7 m <sup>2</sup>
Kaltniete	650,- €
Nebenkosten (ca.)	325,- €
Kaution	1.300,- €
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 30,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	108 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2031-04-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	2002
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	10 m <sup>2</sup>
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.07.2026

# Eckdaten

- > Souterrainwohnung
- > Völklingen / Geislauren
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: EB-837



## Objektbeschreibung:

Diese großzügige Wohnung im Souterrain eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich neun Wohneinheiten überzeugt durch ihren guten Gesamtzustand und die attraktive Wohnlage. Der moderne und durchdachte Grundriss schaffen ein Wohnambiente mit Wohlfühlcharakter. Ein besonderes Highlight ist die großzügige, nach Südosten ausgerichtete Terrasse, die mit einer schönen Fernsicht zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Optional besteht die Möglichkeit, bis zu zwei weitere Kellerräume zusätzlich anzumieten.

Auf Wunsch können die hochwertige Einbauküche sowie weitere Möbel übernommen werden!

**Aufteilung:**  
Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche und Zugang zur Terrasse und zum Garten, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, praktischer Abstellraum sowie ein eigener Kellerraum.

Möchten Sie sich selbst ein Bild von dieser Wohnung machen? Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

## Lagebeschreibung:

Im Völklinger Stadtteil Geislauren, ca. 12 km westlich der Landeshauptstadt Saarbrücken, lässt es sich gut leben und das mitten im Grünen und in direkter Nähe zu den Ballungs- und Arbeitsräumen im Saarland und in Lothringen.

Umgeben von Wäldern u. Wiesen am Rande des Naherholungsgebietes "Rehbruch" wohnen Sie in einer ruhigen u. idyllischen Wohnlage. Die gute Verkehrsanbindung nach Saarbrücken, Saarlouis u. Völklingen werden Sie schätzen. Die Autobahn A620 erreichen Sie in wenigen Minuten.

In Geislauren finden Sie eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten (Aldi, Lidl, Edeka) und Gastronomiebetrieben, eine Vielzahl an Sport- u. Freizeiteinrichtungen, Post, Bank, Ärzte, Apotheke, 2 Kindergärten, Grundschule u. das Warndtgymsnasium in unmittelbarer Nähe.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Das vorliegende Angebot 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)).

## Objektbilder:



Wohnung im Souterrain



Gartenansicht

# Eckdaten

- > Souterrainwohnung
- > Völklingen / Geislautern
- > 3 Zimmer

- > 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: EB-837



Kfz-Stellplatz



