

Ludweiler - Ein Zuhause für mehrere Generationen - Gepflegtes Wohnhaus mit viel Platz und Garten



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus

Adresse: 66333 Völklingen / Ludweiler

Baujahr: 1962

Letzte Modernisierung: Neue Gasbrenn

Zimmerzahl: 11

Wohnfläche (ca.): 220 m²

Nutzfläche (ca.): 80 m²

Gesamtfläche (ca.): 300 m²

Grundstücksfläche (ca.): 520 m²

**Kaufpreis
€ 298.000,-**

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	66333 Völklingen / Ludweiler
Baujahr	1962
Letzte Modernisierung	Neue Gasbrennwertheizung mit Brauchwasser
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	220 m ²
Nutzfläche (ca.)	80 m ²
Gesamtfläche (ca.)	300 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	520 m ²
Kaufpreis	298.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	265,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-22
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Nordost
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
WC	1

Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Fahrradraum	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Mehrfamilienhaus

> Völklingen / Ludweiler

> 11 Zimmer

> 220 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-846



Objektbeschreibung:

Ein Zuhause mit Platz für Generationen, Ideen und gemeinsame Zukunft: Dieses gepflegte Mehrgenerationenhaus in massiver Bauweise vereint großzügiges Wohnen, eine solide Bausubstanz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in angenehmer Wohnlage von Völklingen-Ludweiler. Ob als Lebensmittelpunkt für die große Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung - diese Immobilie eröffnet Ihnen zahlreiche Perspektiven.

Auf rund 220 m² Wohnfläche verteilen sich drei abgeschlossene Wohneinheiten mit insgesamt 11 Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Wohneinheit im Dachgeschoss verfügt über ein WC. Die durchdachte Raumaufteilung schafft Privatsphäre und gleichzeitig genügend Raum für ein harmonisches Miteinander. Helle Wohnbereiche und flexibel nutzbare Zimmer bieten ideale Voraussetzungen, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen.

Auch das ca. 520 m² große Grundstück lädt dazu ein, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen. Der gepflegte Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden. Balkon und Terrasse erweitern den Wohnraum auf angenehme Weise und schaffen einen Ort, an dem sich die ersten Sonnenstrahlen des Tages bei einer Tasse Kaffee ebenso genießen lassen wie laue Sommerabende in ruhiger Atmosphäre.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet darüber hinaus rund 80 m² zusätzliche Nutzfläche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten - sei es als Hauswirtschaftsbereich, Hobbyraum oder großzügige Lagerfläche.

Die im Jahr 1962 errichtete Immobilie befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert. Bereits 2008 wurden die Fenster durch moderne Kunststoffenster mit Zweifachverglasung ersetzt. Im Jahr 2019 entstand im Erdgeschoss ein altersgerechtes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht und den Blick auf eine langfristige Nutzung richtet.

Diese Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre Größe und Flexibilität, sondern vor allem durch das Gefühl von Zuhause, das sie vermittelt. Sie bietet Raum für gemeinsame Momente, Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied und zugleich eine wertbeständige Investition mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre dieses Hauses begeistern und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die hier auf Sie warten. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Lagebeschreibung:

Der Völklinger Ortsteil Ludweiler, rund 12 km westlich der Saarbrücker Innenstadt, verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu bedeutenden Ballungs- und Arbeitsräumen im Saarland sowie im benachbarten Lothringen. Eingebettet in die waldbreiche Landschaft des Warndt, bietet der mit etwa 5.800 Einwohnern größte Stadtteil Völklingens eine angenehme Wohnatmosphäre "mitten im Grünen".

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen: Neben einer umfassenden Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen finden Sie vor Ort Ärzte, Apotheke, Banken und eine Postfiliale. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit zwei Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule sowie dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Warndtgymsnasium.

Auch Freizeit und Sport kommen nicht zu kurz - zahlreiche Vereine, Sportstätten und Naherholungsgebiete machen Ludweiler zu einem lebenswerten und vielseitigen Wohnort.

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend: Über die schnell erreichbare A620 bestehen zügige Verbindungen nach Völklingen, Saarlouis und Saarbrücken. Damit kombiniert Ludweiler die Vorteile einer ruhigen, grünen Wohnlage mit optimaler Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Fazit: Ludweiler bietet eine attraktive Mischung aus Natur, guter Infrastruktur und hervorragender Anbindung - ideal für Familien, Berufspendler und alle, die komfortables Wohnen in einem lebendigen Umfeld schätzen.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.7.2036.
Endenergiebedarf beträgt 265.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
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

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



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 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:



Freistehendes Generationenhaus in ruhiger Wohnlage



Eingang mit Zufahrt in den Hof



Rückansicht



Wohnzimmer EG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



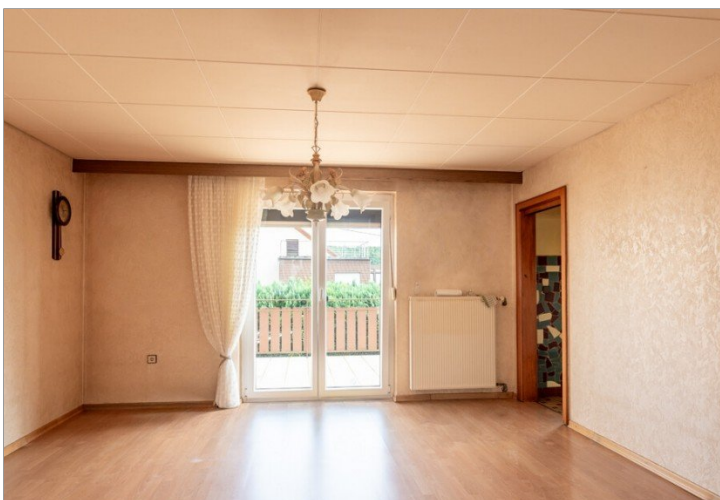
Küche EG

© Gläs Immo



Schlafzimmer EG

© Gläs Immo



Esszimmer EG mit angrenzender Küche

© Gläs Immo



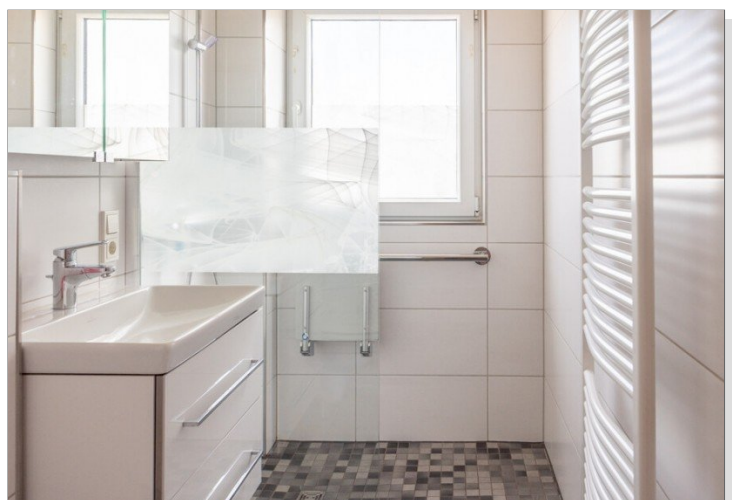
Kinderzimmer EG

© Gläs Immo



Terrasse EG

© Gläs Immo



Badezimmer EG mit bodengleicher Dusche

© Gläs Immo

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



Treppe mit Steinbelag



Blick vom Balkon im OG



Wohnzimmer OG



Küche OG



Esszimmer OG mit Balkon



Schlafzimmer OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



Kinderzimmer OG

© Gläs Imm



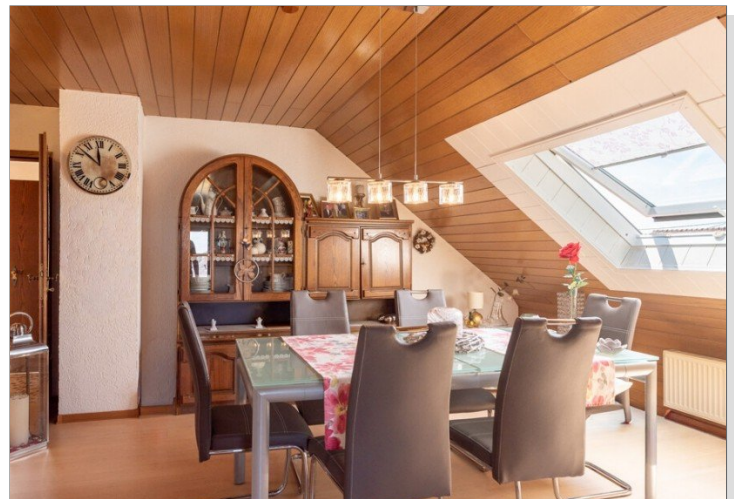
Wohnzimmer DG

© Gläs Imm



Badezimmer OG

© Gläs Imm



Esszimmer DG

© Gläs Imm



Wohn_Essbereich im DG

© Gläs Imm



Küche DG

© Gläs Imm

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



Schlafzimmer DG



Duschraum im UG



Arbeitszimmer DG



Hobbyraum im UG



WC im DG



Gasbrennwertheizung mit Warmwasserversorgung

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



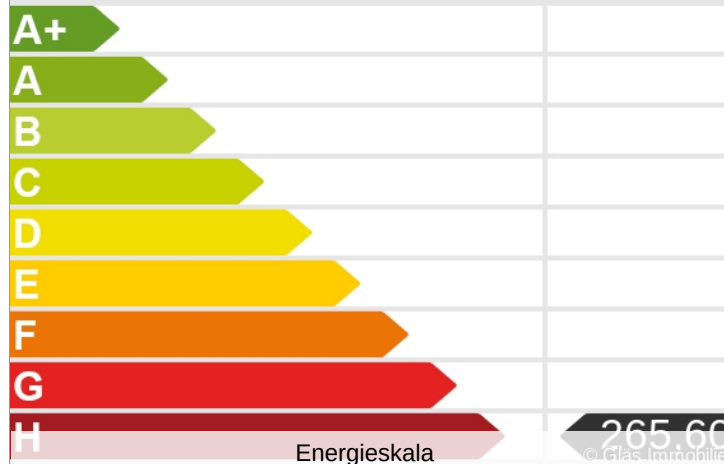
Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler,
Verwalter und Sachverständiger

Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien

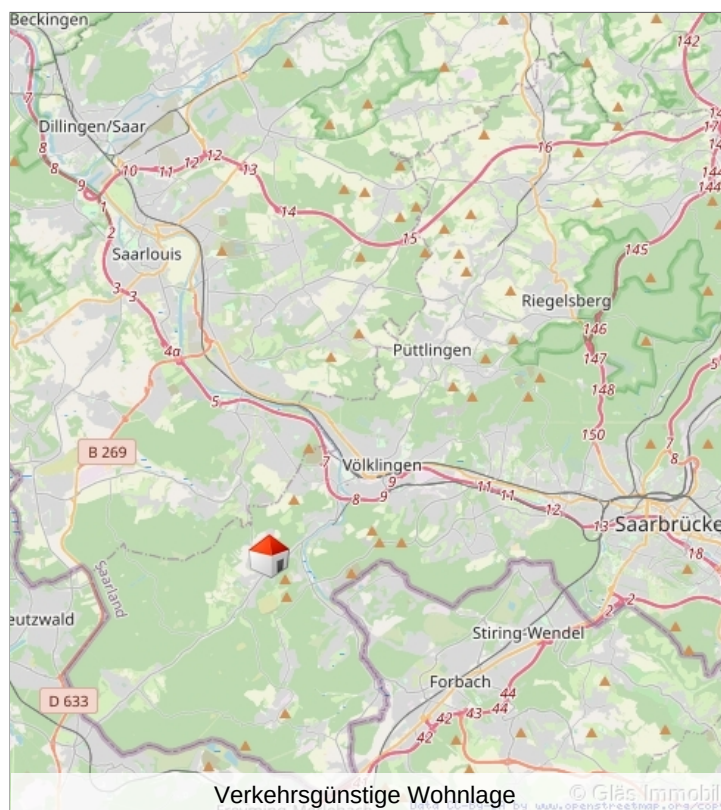
Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)



Gläs Immobilien GmbH

© Gläs Immobilien



Verkehrsgünstige Wohnlage

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

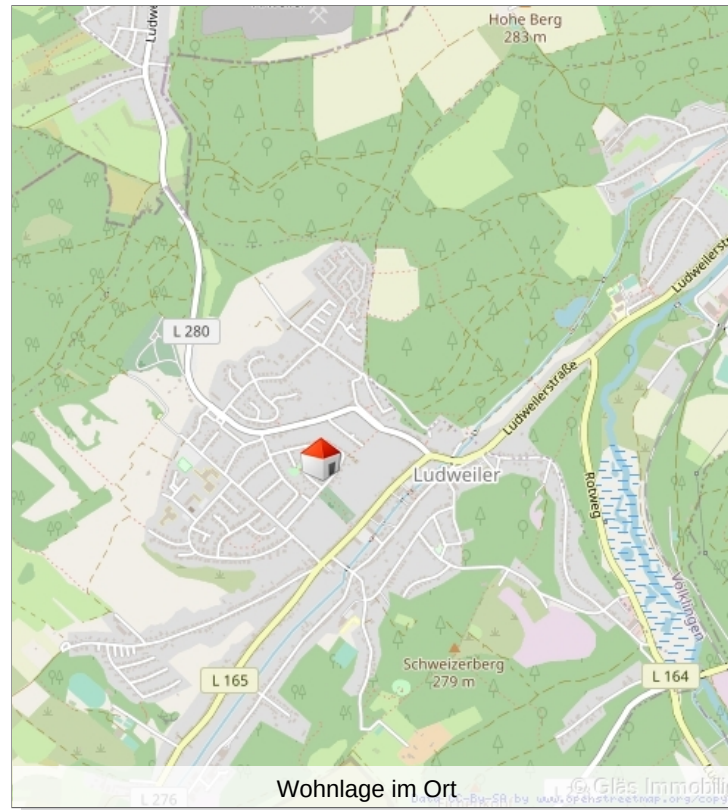
Gläs Immobilien GmbH

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

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 11 Zimmer

- > 220 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-846



Ansprechpartner:

Herr Thomas Glaser

Telefon: 00496898300070

E-Mail: th.glaser@glaes-immo-partner.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

Internet: 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: