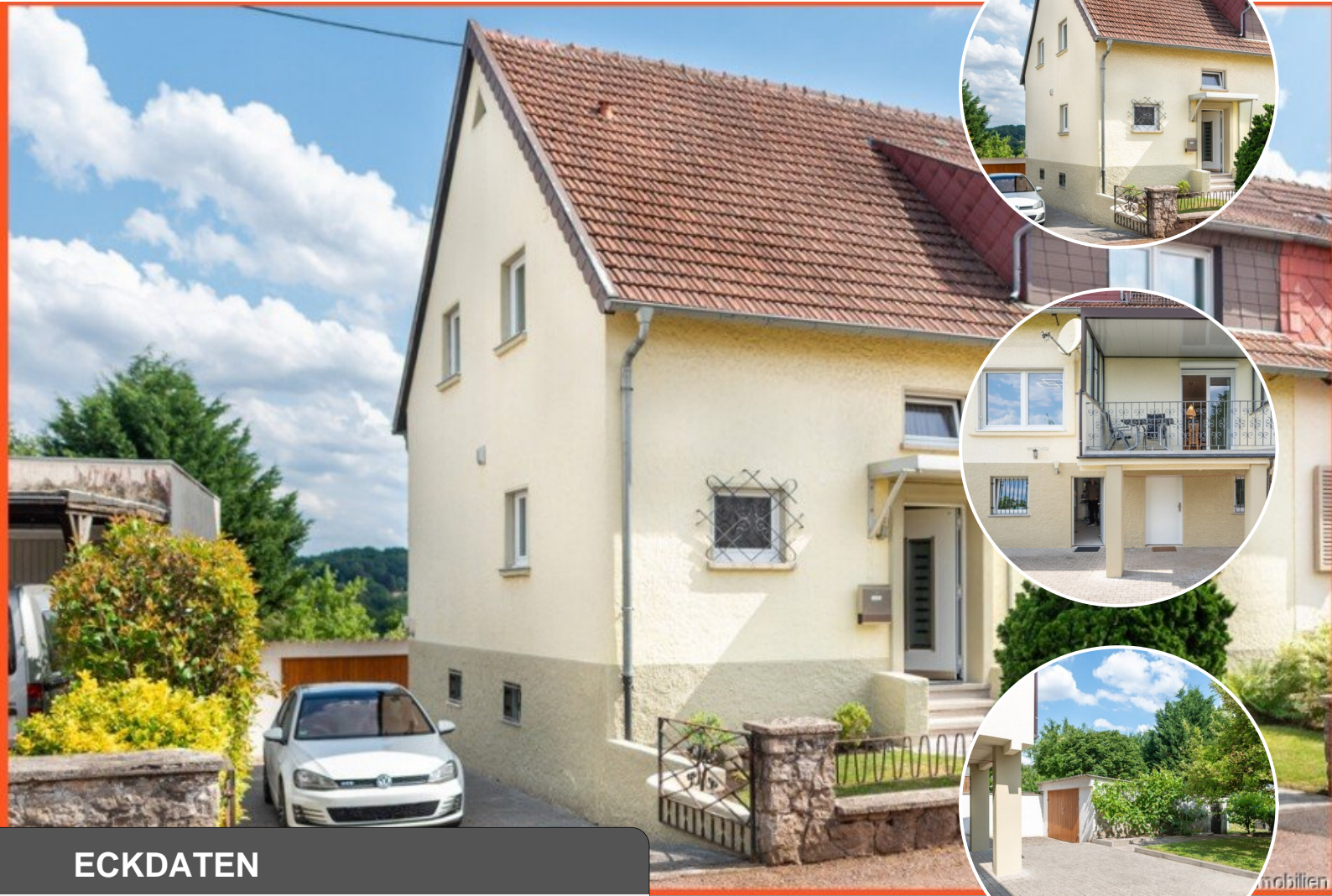


Ludweiler - Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage, sonnigem Südost-Grundstück und schöner Fernsicht



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66333 Völklingen / Ludweiler
Baujahr: 1956
Letzte Modernisierung: 2019
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 144 m²
Nutzfläche (ca.): 72 m²
Gesamtfläche (ca.): 216 m²
Grundstücksfläche (ca.): 934 m²

Kaufpreis
€ 220.000,-

Eckdaten

> Einfamilienhaus

> Völklingen / Ludweiler

> 6 Zimmer

> 144 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-845



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66333 Völklingen / Ludweiler
Baujahr	1956
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	144 m ²
Nutzfläche (ca.)	72 m ²
Gesamtfläche (ca.)	216 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	934 m ²
Kaufpreis	220.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	76,60 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-08-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1956
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Südost
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Zustand	modernisiert

bezugsfrei ab

sofort

Provision für Käufer

3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus

> Völklingen / Ludweiler

> 6 Zimmer

> 144 m² Wohnfläche

> Objektnummer: THG-845



Objektbeschreibung:

Charmantes Einfamilienhaus mit Garage in ruhiger Wohnlage von Ludweiler

In einer ruhigen und gepflegten Wohnlage von Völklingen-Ludweiler präsentiert sich dieses äußerst gepflegte, einseitig angebaute Einfamilienhaus mit Garage als ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das liebevoll angelegte Grundstück in begehrter Südost-Ausrichtung überzeugt mit einer hohen Aufenthaltsqualität und bietet beste Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die Immobilie eine warme und einladende Wohnatmosphäre. Die hervorragend erhaltenen Dielenböden im Erd- und Dachgeschoss verleihen den Wohnräumen einen besonderen Charme und unterstreichen den zeitlosen Charakter des Hauses.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt der Immobilie. Hier erwarten Sie eine moderne, neuwertige Einbauküche, die sich mittels einer eleganten Schiebetür vom großzügigen Wohn- und Essbereich abtrennen lässt. Die geschmackvolle Einbauküche kann bei Interesse nach individueller Vereinbarung übernommen werden und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Immobilie ein. Vom Wohn- und Essbereich aus gelangen Sie auf den Balkon, der mit einer schönen Fernsicht sowie einem herrlichen Blick in den liebevoll gepflegten Garten begeistert. Ein Schlafzimmer sowie ein helles Tageslichtbad vervollständigen diese Wohnebene.

Im Dachgeschoss stehen drei großzügige und vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer eignen. Ergänzt wird diese Etage durch eine weitere Küche, die zusätzliche Flexibilität im Alltag bietet. Damit bietet das Haus insbesondere Familien oder Paaren mit größerem Platzbedarf ein komfortables und großzügiges Wohnkonzept.

Das Untergeschoss verfügt über eine Waschküche, eine Werkstatt sowie mehrere Keller- und Abstellräume und bietet somit reichlich Stauraum und praktische Nutzflächen. Von der Waschküche aus gelangen Sie direkt in den liebevoll gestalteten Garten, der mit seiner sonnigen Südost-Ausrichtung und seinem gepflegten Erscheinungsbild zum Verweilen einlädt.

Auch in technischer Hinsicht befindet sich die Immobilie in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2019 wurden eine moderne Gas-Brennwertheizung sowie neue Heizkörper installiert. Bereits 2009 erfolgte der Einbau hochwertiger Kunststoffenster mit energieeffizienter Dreifachverglasung. Im Zuge dieser Modernisierung wurden zudem elektrische Aluminium-Rollläden eingebaut, die den Wohnkomfort und die Energieeffizienz zusätzlich erhöhen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine seitlich am Haus gelegene Garage mit eigener Zufahrt, die komfortable Parkmöglichkeiten sowie zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Immobilie vereint eine durchdachte Raumaufteilung, einen sehr gepflegten Gesamtzustand und ein attraktives Grundstück in ruhiger Wohnlage zu einem stimmigen Gesamtpaket. Ein Zuhause mit viel Charme, großzügigen Platzverhältnissen und zahlreichen wertsteigernden Modernisierungen - ideal für Familien oder Paare, die ein sofort bezugsberechtigtes Eigenheim mit Wohlfühlcharakter suchen.

Gerne überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin - wir freuen uns auf Ihren Anruf!

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 walddreiche 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 Warndtgynasium.

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 Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.60 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-845



Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

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:



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 / Ludweiler
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-845



Wohnzimmer



Balkon im Erdgeschoss mit Windschutz



Esszimmer mit angrenzender Küche



Balkon im EG mit Fernsicht



Küche



Schlafzimmer im Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 6 Zimmer

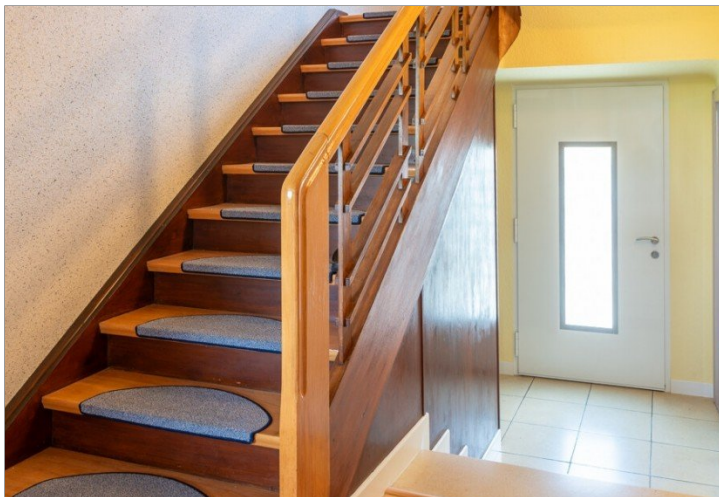
- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-845



Badezimmer mit Wanne



Schlafzimmer im DG



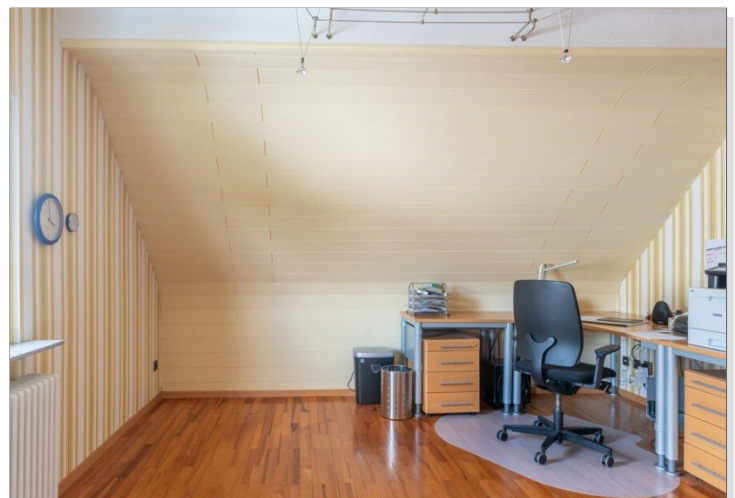
Eingangsdiele mit stilvoller Holztreppe



Hobbyraum im DG



Küche im DG



Büro im DG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-845



Blick in den Garten

© Glas Immo



Werkstatt mit Zugang zum Hof

© Glas Immo



Garten mit altem Baumbestand

© Glas Immo



Moderne Gasbrennwertheizung

© Glas Immo



Waschküche mit Zugang in den Hof

© Glas Immo



Hier ist
Immobilienkompetenz
zu Hause

Mitglied im IVD

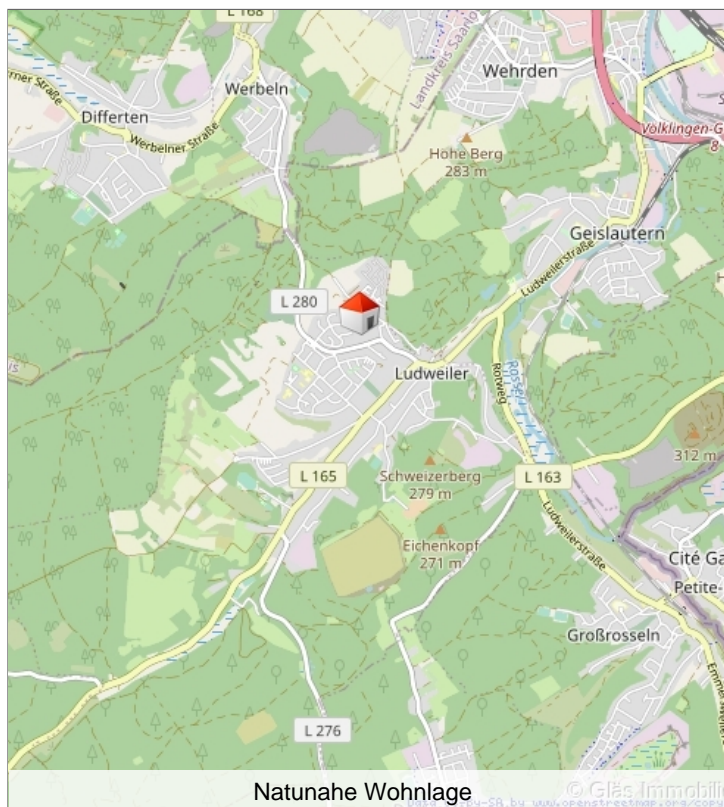
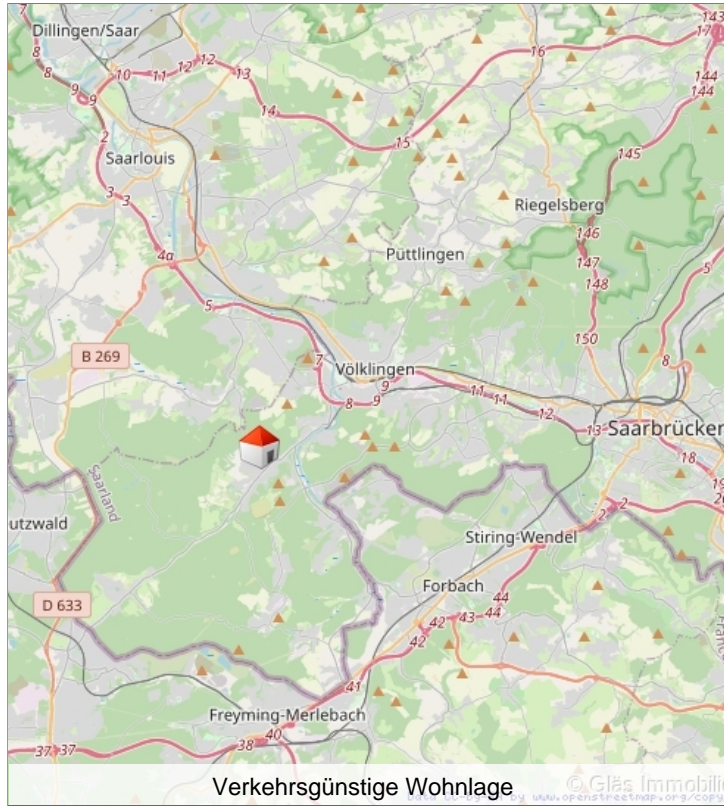
© Glas Immo

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen / Ludweiler
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-845



Gläs Immobilien GmbH

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

