

Sonnenhügel - Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage und viel Platz zum Toben



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 66633 Völklingen
Baujahr: 1979
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 144 m²
Nutzfläche (ca.): 105 m²
Gesamtfläche (ca.): 249 m²
Grundstücksfläche (ca.): 599 m²
Anzahl Etagen: 1

Kaufpreis
€ 298.000,-

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-860



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66633 Völklingen
Baujahr	1979
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	144 m²
Nutzfläche (ca.)	105 m²
Gesamtfläche (ca.)	249 m²
Grundstücksfläche (ca.)	599 m²
Kaufpreis	298.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	202,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-10-27
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1979
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	teilweise
Gartennutzung	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Wasch- / Trockenraum	ja

Gäste-WC	ja
Dachboden (ca.)	60 m²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Einfamilienhaus
> Völklingen
> 5 Zimmer

> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: THG-860



Objektbeschreibung:

Viel Platz für die Familie, ein großzügiger Garten und eine Doppelgarage: Dieses geräumige Einfamilienhaus bietet beste Voraussetzungen, um Ihre persönlichen Wohnideen zu verwirklichen. Auf dem rund 600 m² großen Grundstück verbinden sich vielseitig nutzbare Räume mit attraktiven Außenbereichen.

Das Herzstück des Hauses ist der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Die angrenzende Küche schafft kurze Wege im Alltag, während der offene Kamin im Wohnzimmer für eine stimmungsvolle Atmosphäre sorgt. Vom Essbereich führt der direkte Zugang auf die Terrasse und in den Garten - ein schöner Rahmen für gesellige Sommerabende, gemeinsame Mahlzeiten im Freien und entspannte Stunden mit der Familie. Ein Gäste-WC im Eingangsbereich ergänzt diese Etage.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse - ein besonderer Rückzugsort für Ihre persönliche Auszeit. Zwei weitere geräumige Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste oder das Arbeiten von zu Hause. Ein Badezimmer und eine praktische Abstellkammer vervollständigen das Raumangebot.

Die Teilunterkellerung bietet zusätzliche Nutzflächen. Neben dem Wasch- und Trockenraum mit direktem Gartenzugang stehen drei weitere Räume für die Aufbewahrung und die Hausanschlüsse zur Verfügung.

Weiteres Potenzial eröffnet das bereits zum Ausbau vorbereitete Dachgeschoss. Hier können Sie eine künftige Erweiterung des Raumangebots nach Ihren Vorstellungen planen. Die Doppelgarage rundet das Angebot mit Stellmöglichkeiten für zwei Fahrzeuge, Fahrräder, etc. ab.

Ein Haus mit großzügigem Platzangebot und Entwicklungsmöglichkeiten - ideal für alle, die ein Zuhause mit Raum für ihre Zukunft suchen.

Lagebeschreibung:

Das Einfamilienhaus befindet sich im Völklinger Wohngebiet Sonnenhügel. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur für den täglichen Bedarf und der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Umfeld, darunter eine Lidl-Filiale. Für Familien ergänzen die nahe gelegene Grundschule Haydnstraße und die benachbarte Kindertagesstätte das Angebot. Die Kita liegt am Waldrand und grenzt unmittelbar an das Wohngebiet Sonnenhügel. Darüber hinaus profitieren Familien von der guten Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen in Völklingen, die je nach Standort und Schulweg auch fußläufig erreichbar sind. Damit bietet die Lage kurze Wege zu wichtigen Bildungseinrichtungen und unterstützt eine unkomplizierte Organisation

des Familienalltags.

Die nahe gelegene Bushaltestelle bietet eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Völklingen ergänzt das Mobilitätsangebot mit regionalen Zugverbindungen. Über die A620 besteht eine gute Anbindung an die umliegenden Städte. Saarlouis ist von Völklingen aus je nach Route und Zieladresse etwa 12 bis 16 Kilometer entfernt, die Landeshauptstadt Saarbrücken rund 12 bis 14 Kilometer. Diese regionalen Verbindungen machen den Standort auch für Berufspendler attraktiv.

Auch kulturell bietet Völklingen einen besonderen Standortvorteil: Das UNESCO-Weltkulturerbe Völklinger Hütte bereichert das Freizeitangebot mit Ausstellungen und Veranstaltungen. Die Lage verbindet damit Wohnen im Bereich Sonnenhügel mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungsangeboten und regionaler Verkehrsanbindung.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2036.

Endenergieverbrauch beträgt 202.50 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-860



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:



Großzügiges Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Grundstück mit altem Baumbestand



Großzügiger Garten



Parkplätze für Anwohner



Blick vom Garten auf die Terrasse

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

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-860



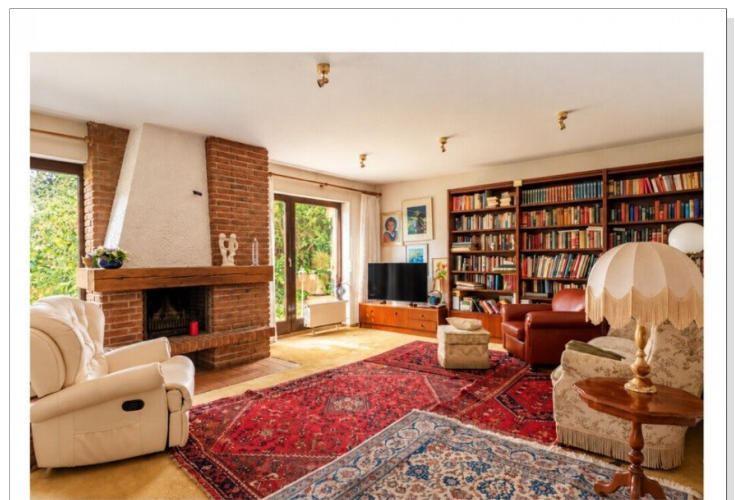
Eingangsbereich



Esszimmer mit Zugang zur Küche und Terrasse



Gäste WC



Sonniges_Wohnzimmer mit Kamin



Küche mit Sitzplatz



Treppenaufgang zum Oberschoß

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-860



Großzügiges Elternschlafzimmer



Bad mit Doppelwaschbecken



Kinderzimmer 2 mit Dachterrasse



Bad mit Wanne und Dusche



Kinderzimmer 2

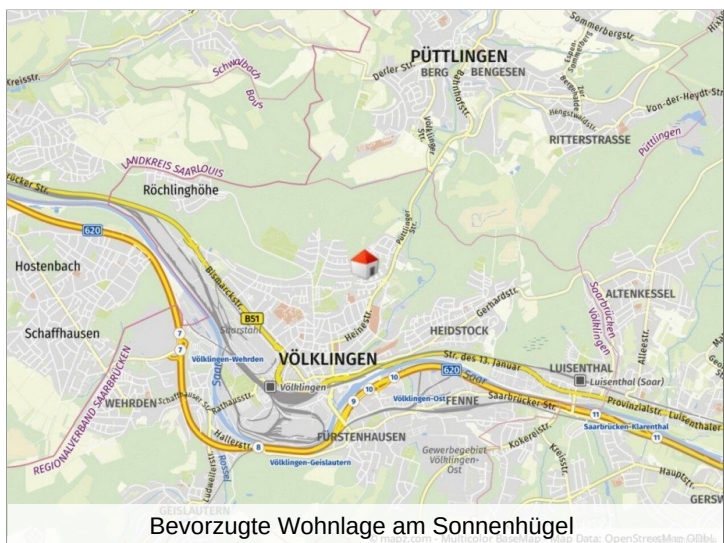
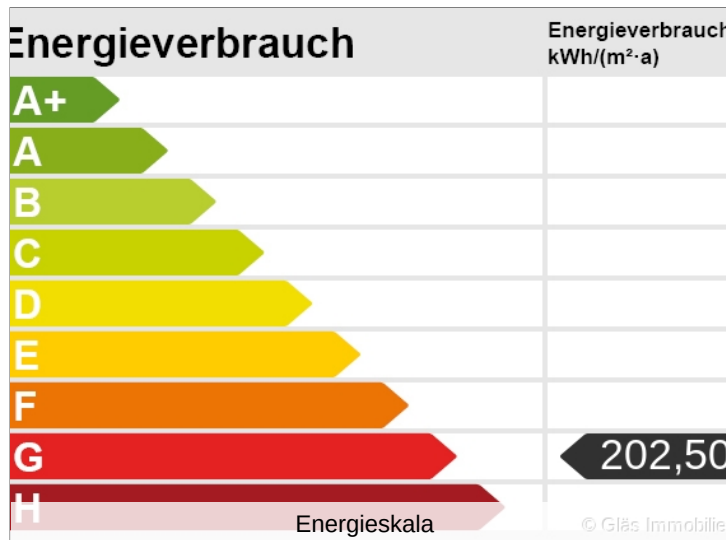


Waschraum mit Ausgang zum Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-860



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

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: THG-860



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:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines, typical of notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There is no handwriting or other markings on the paper.