

# EXPOSÉ



GLÄS-IMMOBILIEN

Immobilien ■ Bauträger ■ Baubetreuung

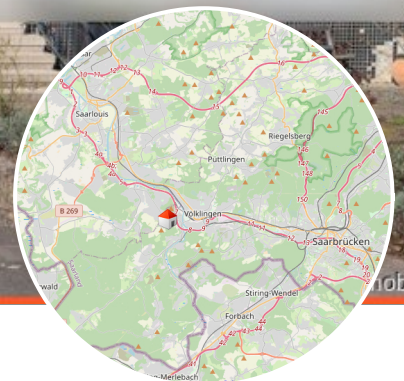
## Waldsiedlung Oberes Wehrden - Gemütliches Ein- bis Zweifamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage



© Gläs Immobilien



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 66333 Völklingen  
Baujahr: 1938  
Zimmerzahl: 5  
Wohnfläche (ca.): 149 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 75 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 224 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 375 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2

**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

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-558



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	66333 Völklingen
Baujahr	1938
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	149 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	75 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	224 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	375 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Anzahl Etagen	2
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	208,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2032-04-03
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1938
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Gäste-WC	ja
Alt- / Neubau	Altbau
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-558



## Objektbeschreibung:

In rund 12 km Entfernung zum Zentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken erwartet Sie dieses in den 30er Jahren massiv erbaute und seit 1985 erweiterte und umfangreich renovierte Ein- bis Zweifamilienhaus. Die solide Bausubstanz, das üppige Platzangebot und die verkehrsgünstige - aber dennoch ruhige, familienfreundliche - Wohnlage zeichnen dieses Anwesen aus.

Auf 2 Wohnebenen verfügt das Haus über insgesamt rd. 149 qm Wohnfläche. Es bietet seinen Bewohnern eine angenehme, behagliche Wohnatmosphäre und befindet sich optisch wie technisch in einem einwandfreien Zustand.

Ihnen und ihren Gästen stehen zwei Garagen sowie ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld zur Verfügung.

**Aufteilung:**  
ERDGESCHOSS: Schlafzimmer - Großer Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche und Zugang zum Garten - Eingangsbereich mit Treppe

OBERGESCHOSS: Schlafzimmer - Großer Wohn-/Essbereich mit angrenzender Wohnküche - Badezimmer mit Dusche, Wanne und Bidet

UNTERGESCHOSS: Gästezimmer - großes Badezimmer mit Dusche und Wanne - weitere Kellerräume mit Zugang zum Garten

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Kennenlern-Termin!

## Lagebeschreibung:

Ihr neues Zuhause liegt in einem gewachsenen Wohngebiet der Mittelstadt Völklingen, ca. 12 Kilometer westlich der Landeshauptstadt Saarbrücken und rd. 8 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Saarlouis. Hier wird Lebensqualität großgeschrieben.

Der Ortsteil mit rd. 5000 Einwohnern grenzt direkt an die Gemeinde Wadgassen und präsentiert sich mit umfangreichen Bereichen für die Naherholung, Freizeitgestaltung und sportliche Betätigung. Dabei schätzen Bewohner nicht nur die nahen Wälder zu ausgedehnten Spaziergängen, sondern vor allem die noch intakte Infrastruktur. In der Nähe finden Sie eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Edeka, Aldi, Lidl, Netto), Post, Bank, Grundschule, Kindergarten sowie verschiedene Sport- u. Freizeiteinrichtungen.

In wenigen Minuten 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 20 Minuten die Landeshauptstadt Saarbrücken. Gute Verbindungen bestehen auch nach Luxembourg und Trier.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2032. Endenergiebedarf beträgt 208.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938. 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

Der Energieausweis liegt noch nicht vor, wurde aber vom Eigentümer in Auftrag gegeben.

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 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>.

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-558



## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Gläs Immobilien GmbH, Marktstr. 5, 66333 Völklingen, Telefon: +49 (0) 6898-30007-0 - Telefax: +49 (0) 6898-30007-27 - Email: [service@glaes-immobilien.de](mailto:service@glaes-immobilien.de), mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistung während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

### Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.

- An Gläs Immobilien GmbH, Marktstr. 5, 66333 Völklingen Telefon +49(0)6898-300070

Telefax +49(0)6898-3000727 Email [service@glaes-immobilien.de](mailto:service@glaes-immobilien.de)

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum

(\*) Unzutreffendes streichen.

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Völklingen
- > 5 Zimmer

- > 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-558



© Gläs Immobilien

[www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)

