

EXPOSÉ



Einfamilienhaus in Ludweiler

Preis: 189.000 €
Wohnfläche ca.: 145 m²
Grundstück ca.: 817 m²
Haustyp: Einfamilienhaus
Provision: 3,57%, Provisionspflichtig: ja



Objektbeschreibung:

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² und einem großzügigen Grundstück von 817 m² viel Platz für die ganze Familie. Zusätzlich gehört eine angrenzende Wiesenfläche von 1.204 m² zum Anwesen, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet – ideal für Gartenliebhaber, Tierhaltung oder einfach zum Genießen der Natur. Das Haus besticht durch eine solide Bauweise und wurde im Laufe der Jahre gepflegt und teilweise modernisiert. So wurden die Fenster im Jahr 2019 durch moderne PVC-Elemente mit 2-fach-Verglasung ersetzt, und die Öl-Heizung stammt aus dem Jahr 2020, wodurch eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet ist. Für zusätzliche Gemütlichkeit sorgt ein Holzkamin im Wohnbereich, der in den kälteren Monaten eine behagliche Atmosphäre schafft. Für eine neue Öl-Heizung und für Fenster wurden 47.000 € investiert. Das Dach und die Fassade stammen aus dem Baujahr, befinden sich jedoch in einem gepflegten Zustand. Die Versorgungsleitungen sind ebenfalls original, ein Gasanschluss befindet sich bereits in der Straße und bietet Potenzial für eine zukünftige Umrüstung. Im Innenbereich finden sich verschiedene Bodenbeläge wie Echtholzparkett, Fliesen, PVC und Teppich, die den einzelnen Räumen ihren individuellen Charakter verleihen. Sowohl ein Balkon als auch eine Terrasse laden zum Entspannen im Freien ein und bieten herrliche Möglichkeiten, die Sonnenstunden zu genießen. Die aufgeführte Wiesenfläche (1204m²) kann optional für 15.000 € erworben werden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Völklingen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wert auf ein harmonisches Wohnumfeld legen. Die Anbindung an das Stadtzentrum von Völklingen ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A620 ist schnell erreicht und ermöglicht eine bequeme Verbindung nach Saarbrücken, Saarlouis und in das gesamte Saarland. Nahegelegene Wald- und Wiesenflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur ein. So bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Infrastruktur.

- Provision:** Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform (z.B. E-Mail mit Bestätigung der gewünschten Inanspruchnahme) zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit also insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien-Partner-Saarland GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.
- Anmerkung:** Die von uns gemachten Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. der Verkäuferin. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten.
- AGB:** Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Durch weitere Inanspruchnahme unserer Leistungen erklären Sie die Kenntnis und Ihr Einverständnis.



Eingangsbereich EG



Flur EG



Essbereich EG



Wohnzimmer EG



Küche EG



Gäste-WC EG



Flur OG



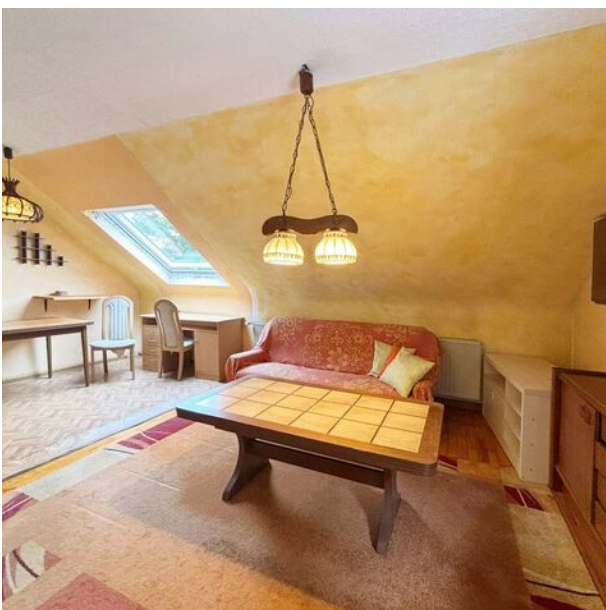
Zimmer OG



Zimmer OG



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon OG



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon OG



Balkon



Badezimmer OG



Terrasse



Rückansicht und Garten



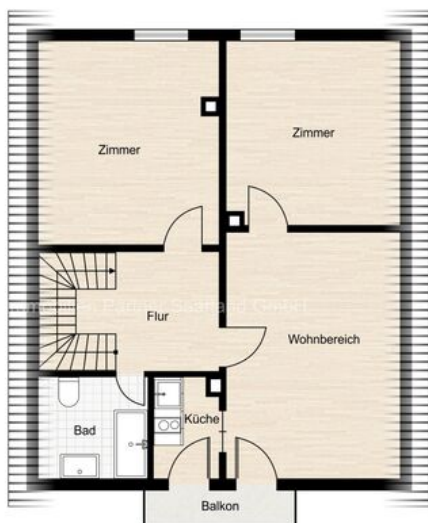
Garten



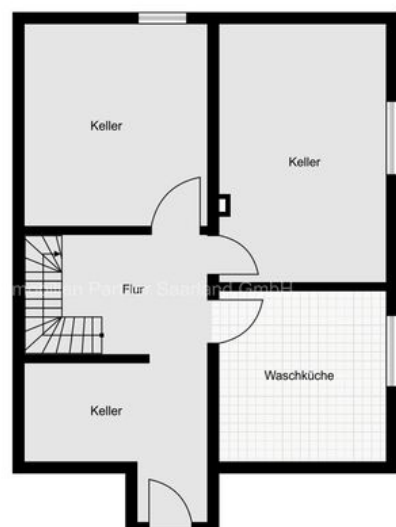
Grundstück



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



**Immobilien
Partner**
SAARLAND

