

Völklingen

# Familientraum in Völklingen! Doppelhaushälfte mit Gewächshaus und historischem Flair

CODE DU BIEN: 25089061



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 656 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen**

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25089061        |
| Surface habitable      | ca. 140 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 7               |
| Chambres à coucher     | 5               |
| Salles de bains        | 2               |
| Année de construction  | 1923            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 239.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 55 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine                                        |

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.08.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 247.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1923                      |

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

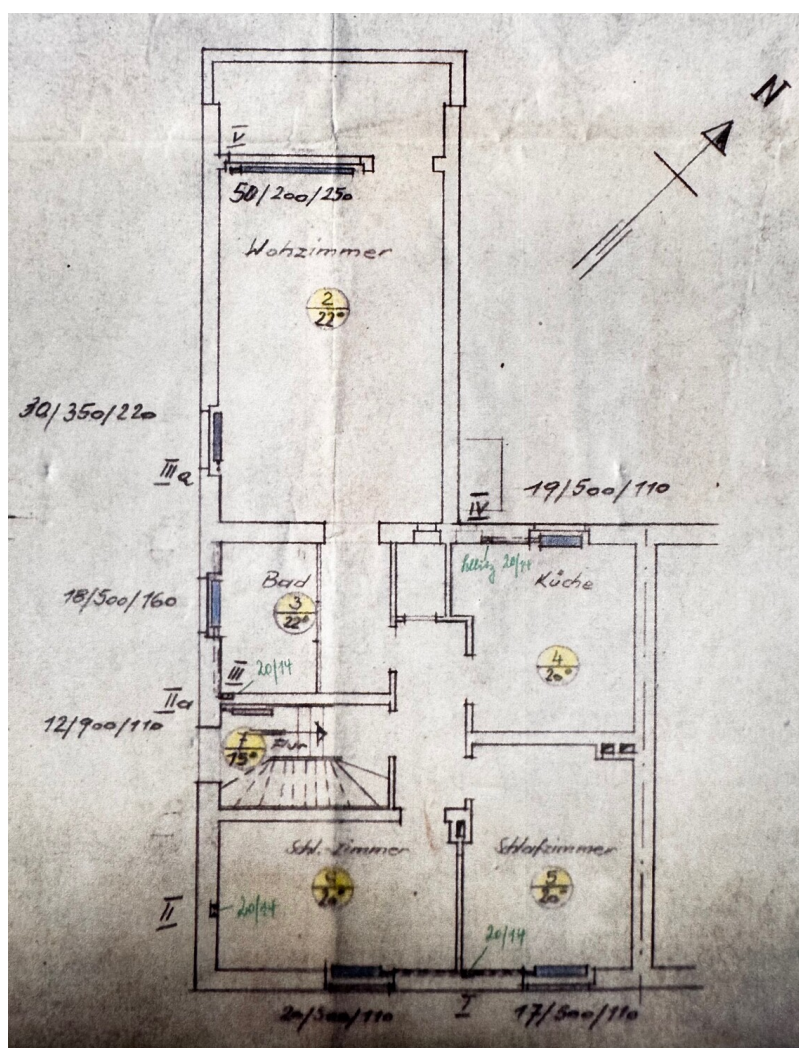
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

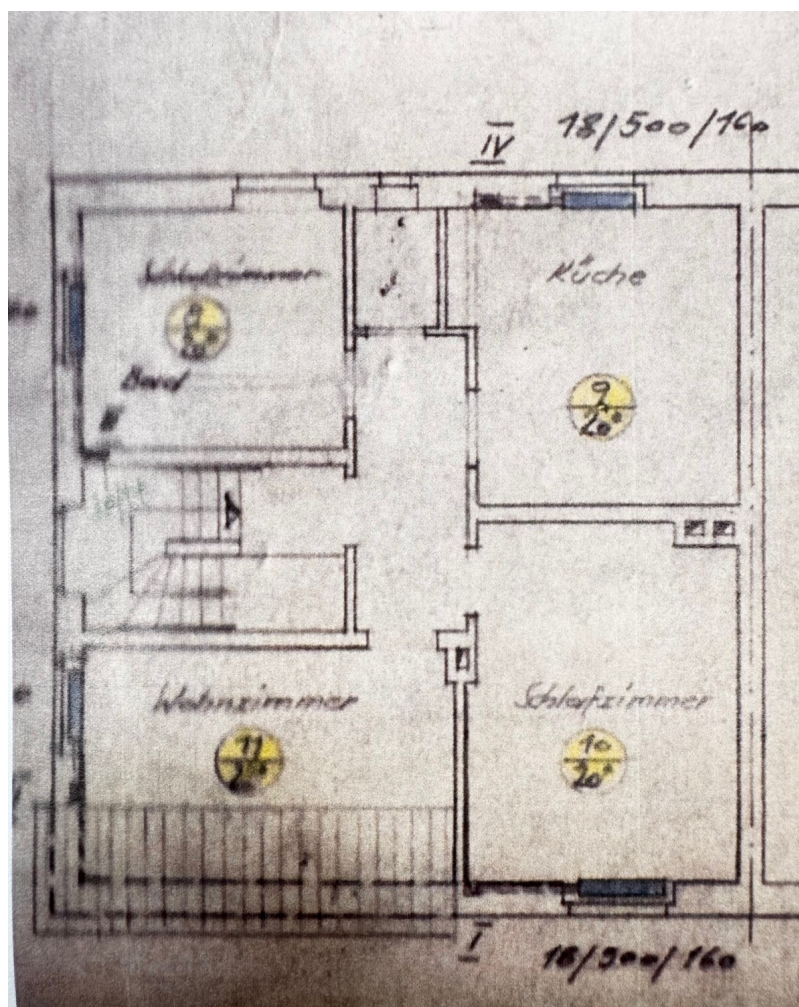
T.: 0681 - 92 79 814 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Une première impression

Diese Doppelhaushälfte in der traditionsreichen Louis-Röchling-Straße in Völklingen besticht durch ihren historischen Charme und die großzügige Raumaufteilung. Die Doppelhaushälften sowie dieses Haus wurde nach aktuellem Kenntnisstand um 1923/1924 unter Mitwirkung des Architekten Hans Großwendt errichtet – einer prägenden Figur des damaligen Siedlungsbaus. Typisch für diese Epoche sind die klare Architektur und die durchdachte Gliederung, die bis heute eine ideale Grundlage für modernes Wohnen bietet.

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> verteilt auf 7 Zimmer – darunter 5 Schlafzimmer – sowie 2 Bäder und 2 Gäste-WCs bietet die Immobilie reichlich Platz für eine Familie. Das großzügige Grundstück von ca. 656 m<sup>2</sup> mit großem Garten schafft zusätzlich Raum für Freizeit, Spiel und Erholung.

Das Haus ist voll unterkellert und im Laufe der Zeit wurden die Fenster 1986 sowie 2012 erneuert. Laut Prägung auf den Dachziegeln erfolgte die Dacherneuerung in den Jahren 1996/1997. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie heute in einem modernisierungsbedürftigen Zustand – gleichzeitig eröffnet dies vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, um ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Die Lage in einer ruhigen und gepflegten Wohnstraße mit familienfreundlicher Nachbarschaft unterstreicht die Attraktivität.

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Détails des commodités

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>, verteilt auf 7 Zimmer – darunter 5 Schlafzimmer – sowie 2 Bäder und 2 Gäste-WCs, bietet diese Doppelhaushälfte großzügigen Raum für eine Familie. Das Wohnzimmer öffnet sich zur Terrasse und führt direkt in den weitläufigen Garten. Auf dem ca. 656 m<sup>2</sup> großen Grundstück genießen Sie reichlich Platz für Freizeit, Spiel und Erholung.

Ein besonderes Highlight ist das größere Glas-Gewächshaus im Garten. Es bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von der Anzucht von Gemüse und Kräutern über den Anbau exotischer Pflanzen bis hin zur Nutzung als geschützter Rückzugsort für Hobbygärtner.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über eine integrierte Garage, die unmittelbar mit dem Keller verbunden ist. So gelangen Sie trockenen Fußes von der Garage direkt ins Haus und bequem in die Wohntage.

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Tout sur l'emplacement

Die Louis-Röchling-Straße zählt zu den attraktiven Wohnlagen Völklingens. Gepflegte Doppelhaushälften aus den 1920er-Jahren verleihen dem Quartier einen charmanten historischen Charakter und sorgen für eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe befindet sich die SHG Klinik Völklingen, was die Lage auch für medizinisches Personal sowie für Menschen mit dem Wunsch nach einer hervorragenden medizinischen Versorgung besonders interessant macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung an die A620 sowie der kurzen Wege in die Saarbrücker Innenstadt ist die Lage zudem ideal für Pendler.

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 247.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)