

Völklingen

## A family dream in Völklingen! Semi-detached house with greenhouse and historic flair.

Property ID: 25089061



**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 656 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## At a glance

Property ID	25089061	Purchase Price	179.000 EUR
Living Space	ca. 140 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	7	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 55 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1923		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	247.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.08.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1923

Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property



Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

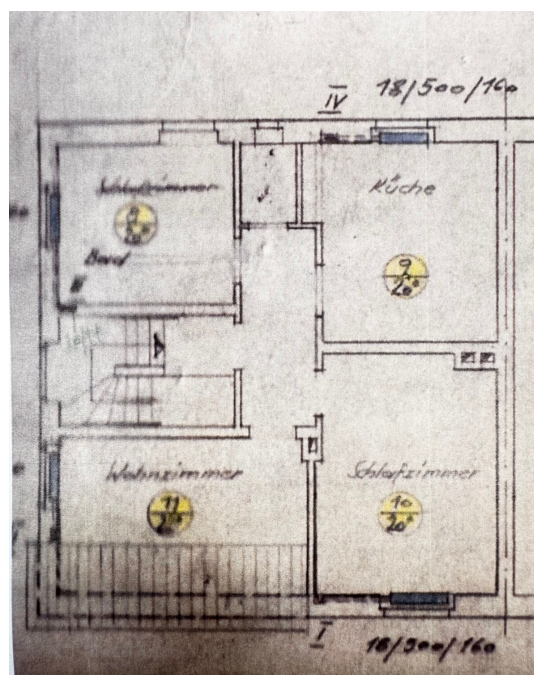


Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

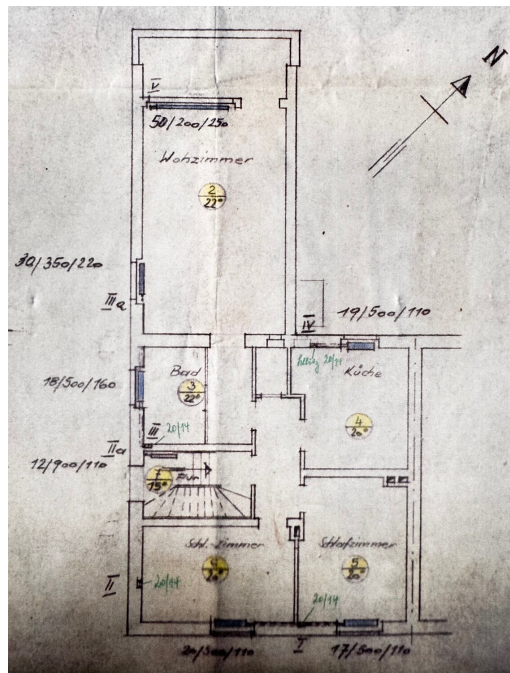
T.: 0681 - 92 79 814 0

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

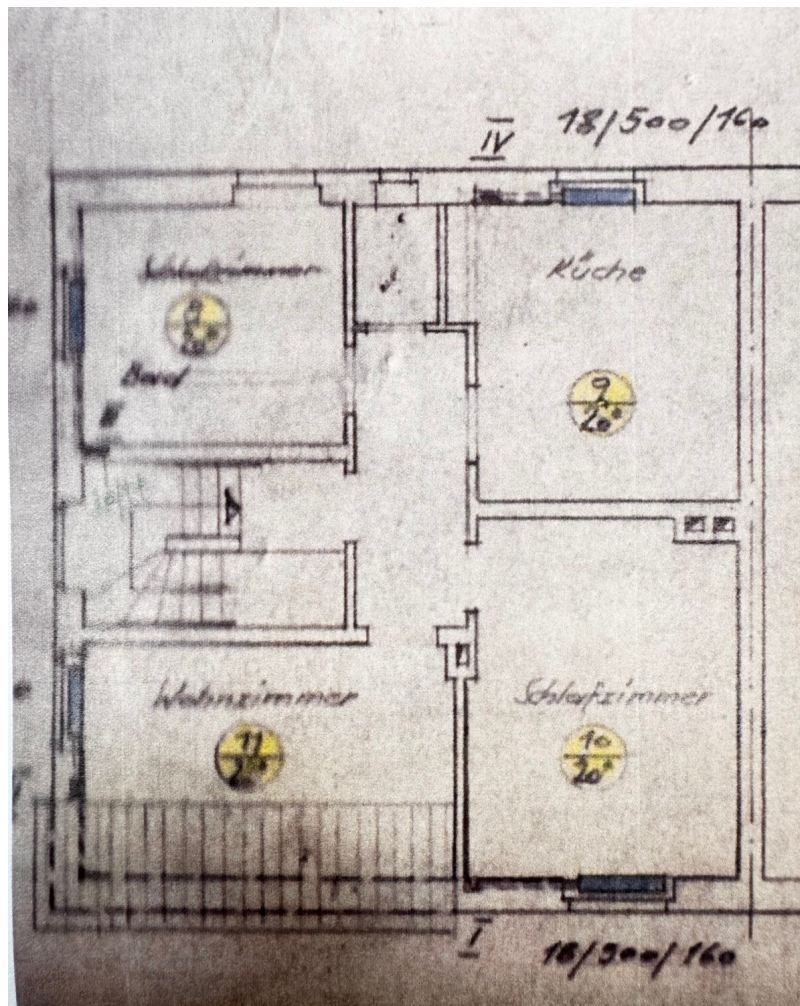


Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen

## The property







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen**

## **A first impression**

**This semi-detached house on the historic Louis-Röchling-Straße in Völklingen impresses with its historic charm and spacious layout. According to current knowledge, the semi-detached houses, including this one, were built around 1923/1924 with the involvement of the architect Hans Großwendt – a leading figure in housing development at that time. Typical of this era are the clear architecture and well-thought-out design, which still provides an ideal foundation for modern living. With a living area of approximately 140 m<sup>2</sup> distributed across 7 rooms – including 5 bedrooms – as well as 2 bathrooms and 2 guest toilets, the property offers ample space for a family. The generous plot of approximately 656 m<sup>2</sup> with a large garden provides additional space for leisure, play, and relaxation. The house has a full basement, and the windows were replaced in 1986 and 2012. According to the markings on the roof tiles, the roof was renewed in 1996/1997. Overall, the property is currently in need of modernization – however, this also offers a wide range of design possibilities to create a personalized home according to your own wishes. Its location on a quiet and well-maintained residential street with a family-friendly neighborhood further enhances its appeal.**

**Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen**

## **Details of amenities**

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.

**Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen**

## **All about the location**

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.

**Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen**

## **Other information**

**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.**

**Property ID: 25089061 - 66333 Völklingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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