

Völklingen

## Un rêve familial à Völklingen ! Maison jumelée avec serre et charme historique.

**CODE DU BIEN: 25089061**



**PRIX D'ACHAT: 179.000 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 m <sup>2</sup> |
| 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                 | 179.000 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 m <sup>2</sup>                                                     |
| 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                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1923                      |

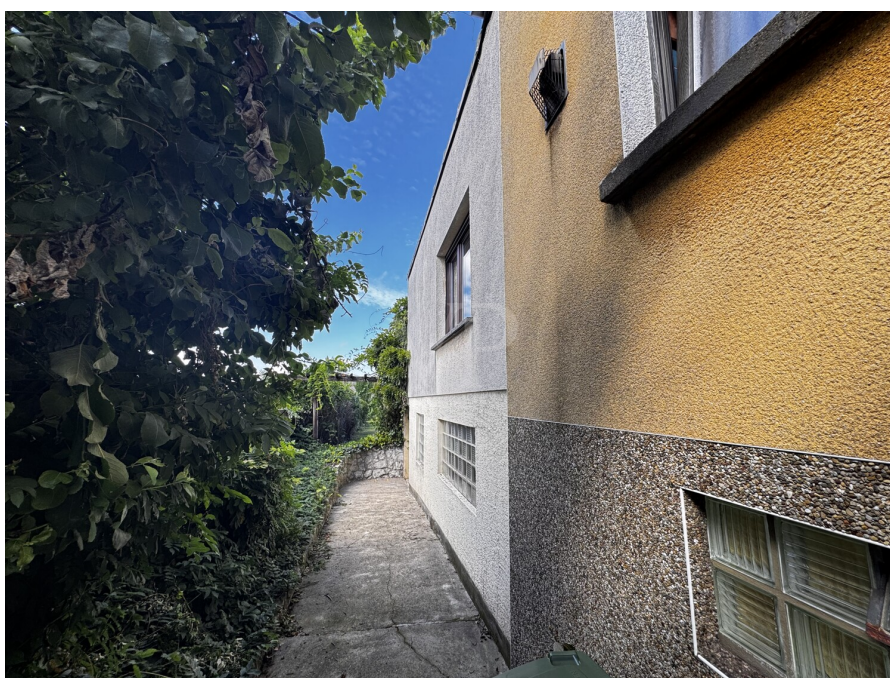
**CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen**

## 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

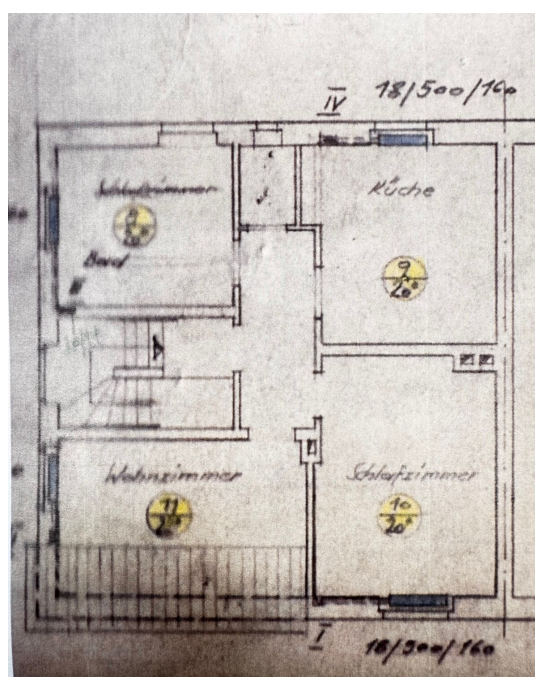


Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

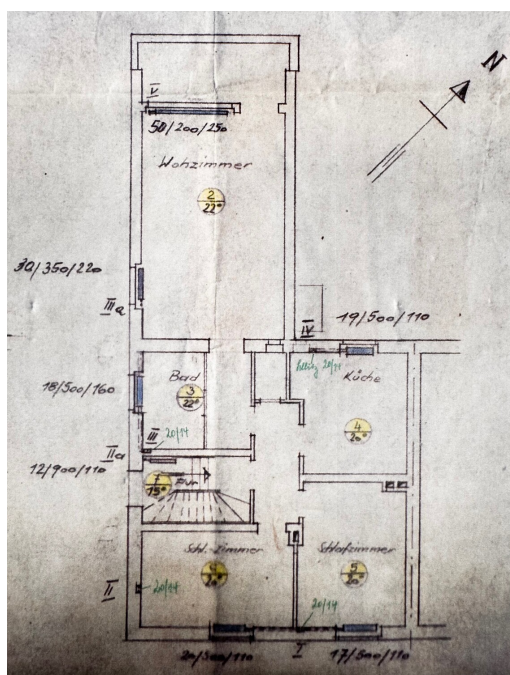
T.: 0681 - 92 79 814 0

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



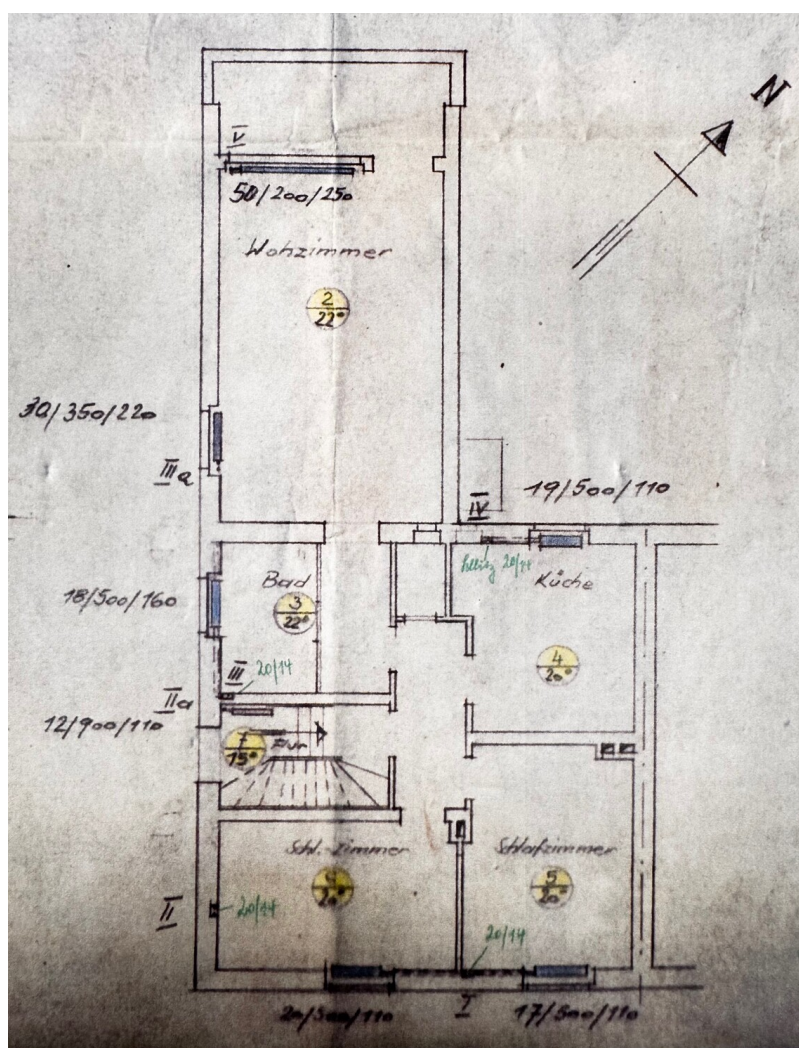
CODE DU BIEN: 25089061 - 66333 Völklingen

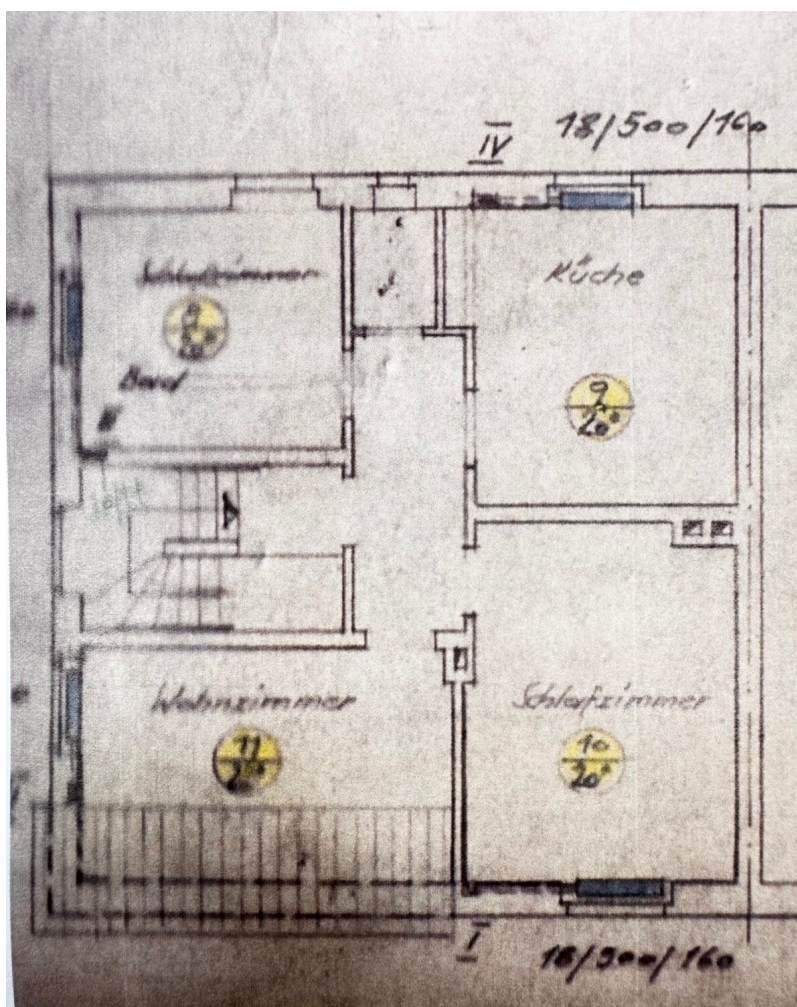
## La propriété



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

Cette maison jumelée, située sur l'historique Louis-Röchling-Straße à Völklingen, séduit par son charme d'antan et son agencement spacieux. D'après les informations disponibles, les maisons jumelées, dont celle-ci, ont été construites vers 1923/1924 sous la direction de l'architecte Hans Großwendt, figure majeure du développement immobilier de l'époque. Typiques de cette période, elles se caractérisent par une architecture épurée et une conception bien pensée, offrant encore aujourd'hui un cadre de vie idéal. Avec une surface habitable d'environ 140 m<sup>2</sup> répartie sur 7 pièces – dont 5 chambres – ainsi que 2 salles de bains et 2 toilettes, la propriété offre un espace généreux pour une famille. Le terrain d'environ 656 m<sup>2</sup>, agrémenté d'un grand jardin, offre un espace supplémentaire pour les loisirs, les jeux et la détente. La maison dispose d'un sous-sol complet et les fenêtres ont été remplacées en 1986 et 2012. D'après les inscriptions sur les tuiles, la toiture a été refaite en 1996/1997. Dans l'ensemble, la propriété nécessite actuellement une modernisation ; toutefois, elle offre également de nombreuses possibilités d'aménagement pour créer une maison personnalisée selon vos souhaits. Son emplacement dans une rue résidentielle calme et bien entretenue, au sein d'un quartier familial, renforce encore son attrait.

**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)**