

Völklingen

## Un sogno per tutta la famiglia a Völklingen! Casa bifamiliare con serra e fascino storico.

Codice oggetto: 25089061



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 656 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25089061               |
| Superficie netta    | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 7                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 2                      |
| Anno di costruzione | 1923                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 179.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 55 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>17.08.2035</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>247.00 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>H</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1923</b>                             |

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen

## La proprietà



Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## La proprietà



**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

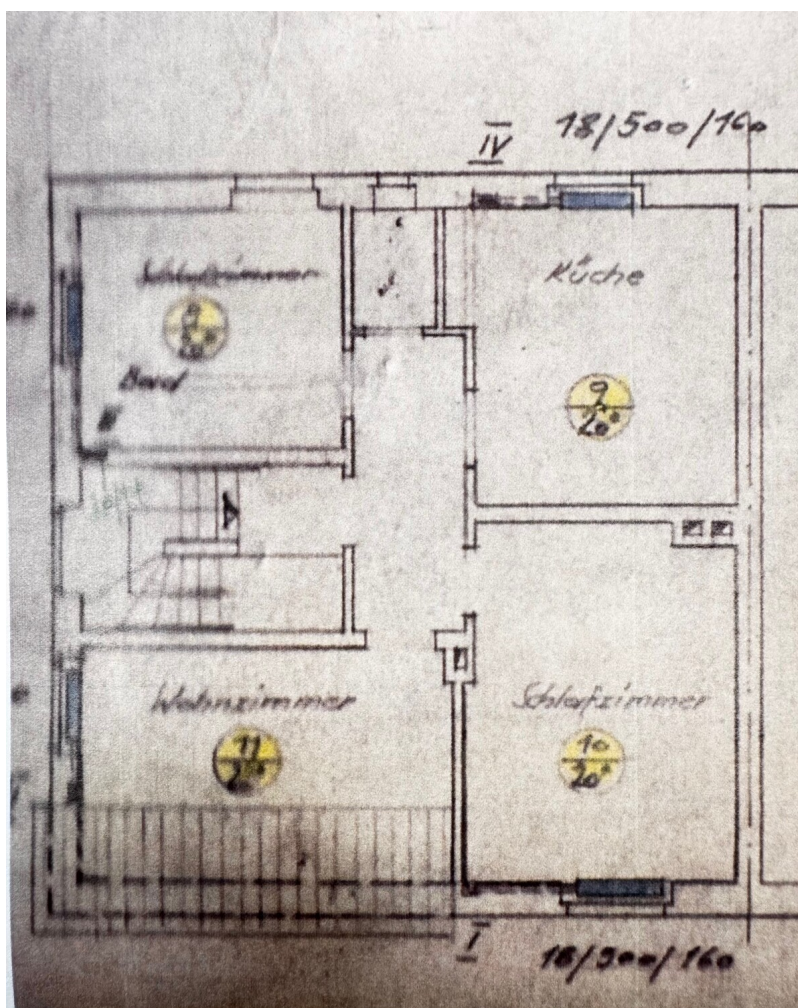
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

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

Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare nella storica Louis-Röchling-Straße a Völklingen colpisce per il suo fascino storico e la sua generosa disposizione. Secondo le attuali conoscenze, le case bifamiliari, compresa questa, furono costruite intorno al 1923/1924 con la collaborazione dell'architetto Hans Großwendt, una figura di spicco nello sviluppo edilizio dell'epoca. Tipici di quest'epoca sono l'architettura chiara e il design ben studiato, che ancora oggi costituisce la base ideale per l'abitare moderno. Con una superficie abitabile di circa 140 m<sup>2</sup> distribuita in 7 stanze, di cui 5 camere da letto, 2 bagni e 2 bagni per gli ospiti, la proprietà offre ampio spazio per una famiglia. L'ampio terreno di circa 656 m<sup>2</sup> con un ampio giardino offre ulteriore spazio per il tempo libero, il gioco e il relax. La casa dispone di un seminterrato completo e le finestre sono state sostituite nel 1986 e nel 2012. Secondo le indicazioni sulle tegole, il tetto è stato rinnovato nel 1996/1997. Nel complesso, l'immobile necessita attualmente di interventi di ammodernamento, ma offre anche un'ampia gamma di possibilità di progettazione per creare una casa personalizzata secondo i propri desideri. La posizione in una strada residenziale tranquilla e ben tenuta, con vicini ideali per le famiglie, ne accresce ulteriormente il fascino.

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25089061 - 66333 Völklingen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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