

**Einfacher OpenImmo Import** 







Objektnummer FALC-AEW-74800

## Gelegenheit: Mehrfamilienhaus mit 3 Eigentumswohnungen!

#### Eckdaten

Kaufpreis Provision

239.000,00 € 3,57 % inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 191,0 m²
Grundstücksfläche 189,0 m²
Anzahl Zimmer 12,0
Anzahl Schlafzimmer 6,0
Anzahl Badezimmer 3,0

#### **Energieausweis**

Geltende EnEV Liegt bei Besichtigung vor Gebäudeart Wohngebäude

#### **Objektbeschreibung**

#### Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer zentralen und dennoch angenehm ruhigen Wohnlage von Völklingen. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und bietet ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld, das sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte – sind fußläufig oder in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, was den Standort besonders für Familien interessant macht.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Völklingen sowie mehrere Bushaltestellen liegen in kurzer Distanz, was eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die nahegelegene A620 sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Saarbrücken sowie des gesamten Saar-Lor-Lux-Rau

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573</u> | <u>info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import

#### **Objektbeschreibung**

In zentraler und dennoch ruhiger Lage von Völklingen City präsentieren wir Ihnen dieses charmante Stadthaus mit drei separat abgeschlossenen Eigentumswohnungen. Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine durchdachte Raumaufteilung sowie attraktives Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Weitblick.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und bietet insgesamt ca. 192 m² Wohnfläche, aufgeteilt wie folgt:

Erdgeschoss: ca. 60 m<sup>2</sup> – 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (vermietet)

Obergeschoss: ca. 65 m² – 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (vermietet)

Dachgeschoss: ca. 67 m² – 3 Zimmer, Küche, Bad, Balkon (frei verfügbar)

Jede Wohneinheit verfügt über einen eigenen Balkon und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Grundrisse sind funktional gestaltet, wodurch sich eine perfekte Vermietung ergibt.

Dieses Stadthaus ist eine seltene Gelegenheit in Völklingen City – ideal für Investoren, Mehrgenerationenwohnen oder als Einstieg ins Immobilieneigentum mit Mietabsicherung. Ob Kapitalanlage oder Teilselbstnutzung – die Möglichkeiten sind vielfältig.



Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

Fenster: Doppelt verglaste Kunststofffenster

Heizung: Fernwärme – wirtschaftlich und umweltfreundlich

Bäder: Gepflegter Zustand aus den 1980er Jahren; ggf. renovierungsbedürftig

Treppenhaus: Großzügig und hell – angenehmes Wohnambiente

Außenbereich: Kleiner, pflegeleichter Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung

Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss sind zuverlässig vermietet, was dem neuen Eigentümer eine sofortige Einnahmequelle bietet. Die Wohnung im Dachgeschoss steht aktuell leer und eignet sich ideal für Selbstnutzer oder zur Neuvermietung.

Besonderheiten: Langfristige Mietrendite mit zusätzlichem Potenzial; durch die bestehende Teilung sind die Eigentumswohnungen auch nacheinander veräußerbar.

Sofortige Eigennutzung möglich (DG frei)

Gepflegtes Gesamtbild mit Modernisierungsmöglichkeiten



Einfacher OpenImmo Import

#### Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentu?mers, der Text wurde teilweise mit Unterstu?tzung ku?nstlicher Intelligenz bearbeitet und u?berpru?ft. Fu?r die Richtigkeit oder Vollsta?ndigkeit u?bernehmen wir keine Gewa?hr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und u?berzeugen Sie sich selbst! Da wir die Termine fu?r Besichtigungen mit gro?ßter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Versta?ndnis dafu?r, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden ko?nnen.

Wir freuen uns u?ber Ihre Kontaktaufnahme! Geben Sie bitte immer die vollsta?ndige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Sie denken selbst u?ber die Vera?ußerung Ihrer Immobilie nach oder mo?chten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie hierzu auf: www.falcimmo.de/Das-ist-meine-Immobilie-wert.htm oder kontaktieren Sie uns.



Einfacher OpenImmo Import



**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>