

Dillingen

# Komplett modernisiertes Reihenmittelhaus zum Wohlfühlen

Objektnummer: 24171190a



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 256 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24171190a
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	235.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

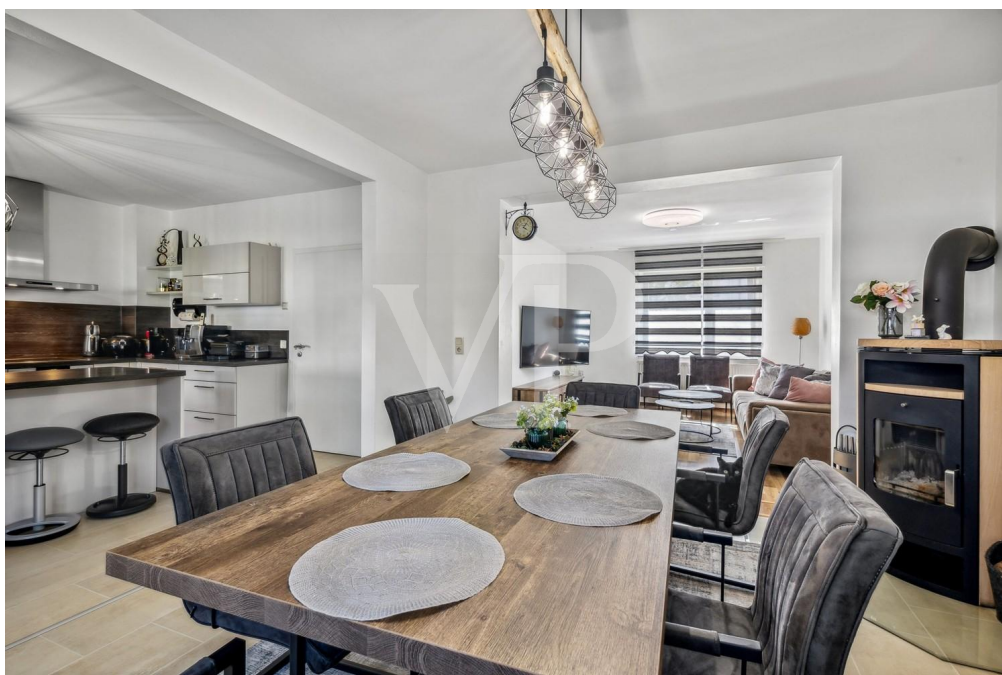
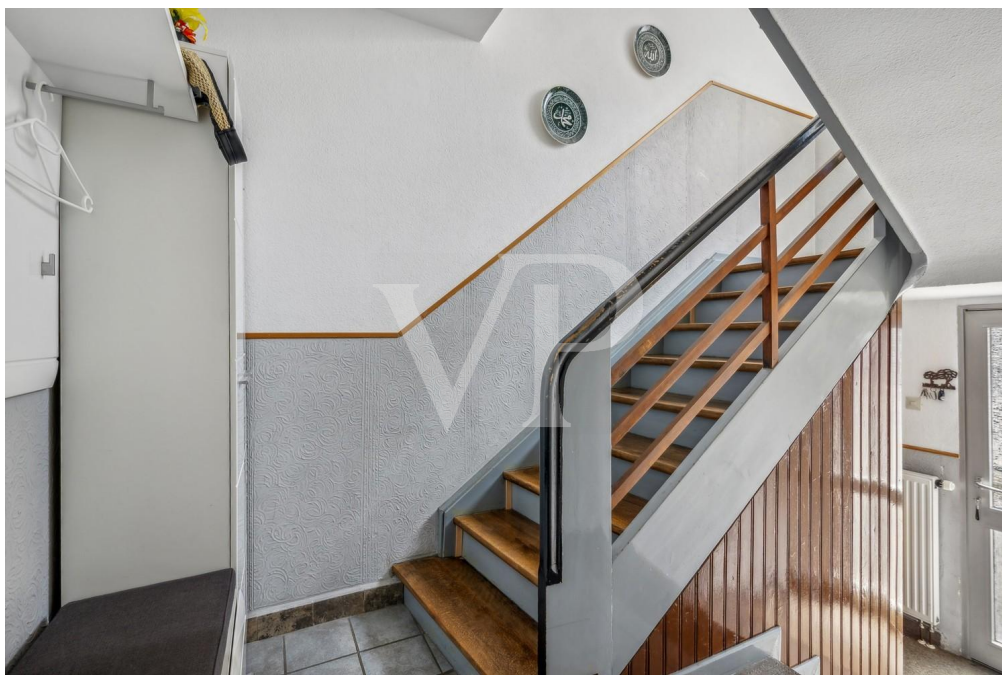
Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	137.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





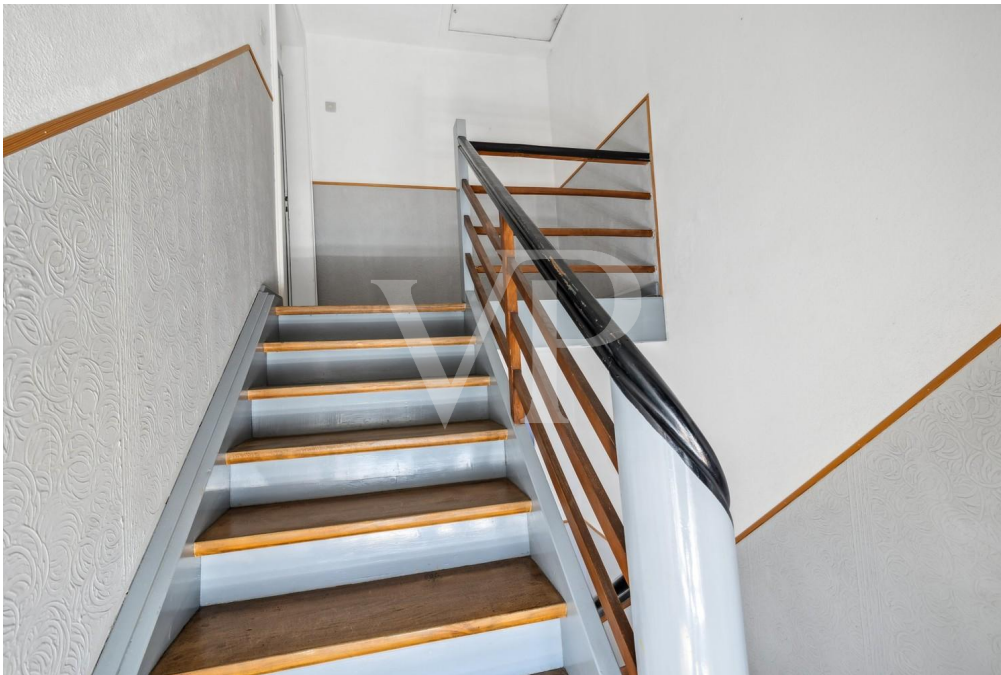
Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



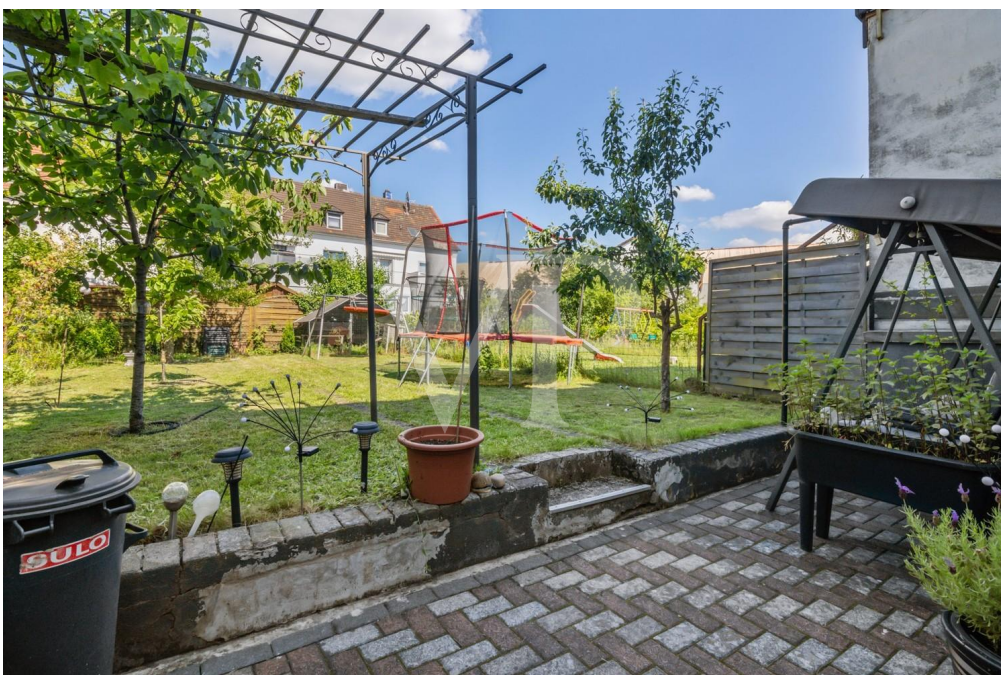
Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Ihre Immobilienexperten in Ihrer Region

Eine kostenfreie Wertermittlung Ihrer Immobilie zahlt sich aus.  
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 06831 - 98 63 23 0 / saarlouis@von-poll.com



Nutzen Sie unsere Online-Immobilienbewertung schnell und einfach,  
um einen ersten Richtwert für den Marktpreis Ihrer Immobilie zu erfahren.



**VP** VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

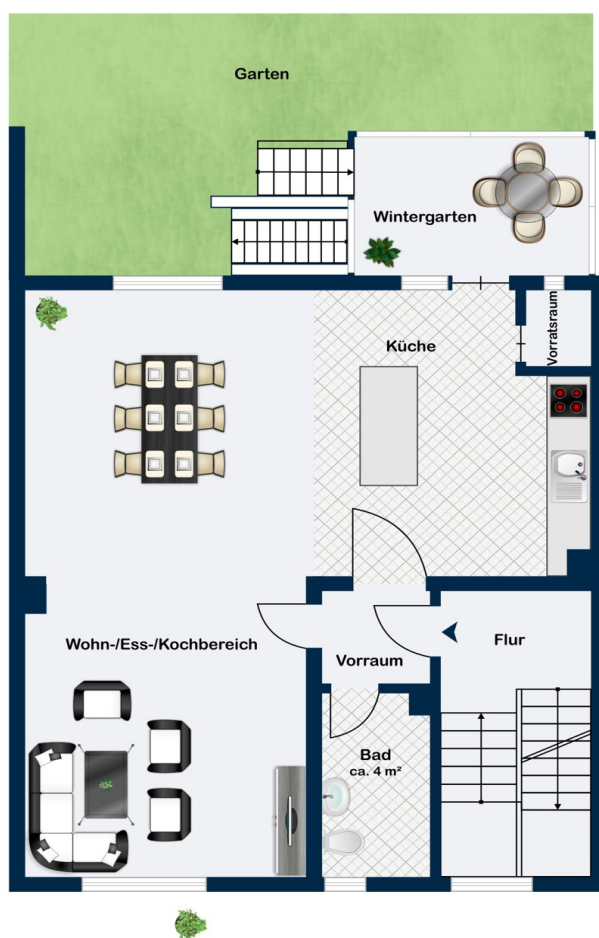
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

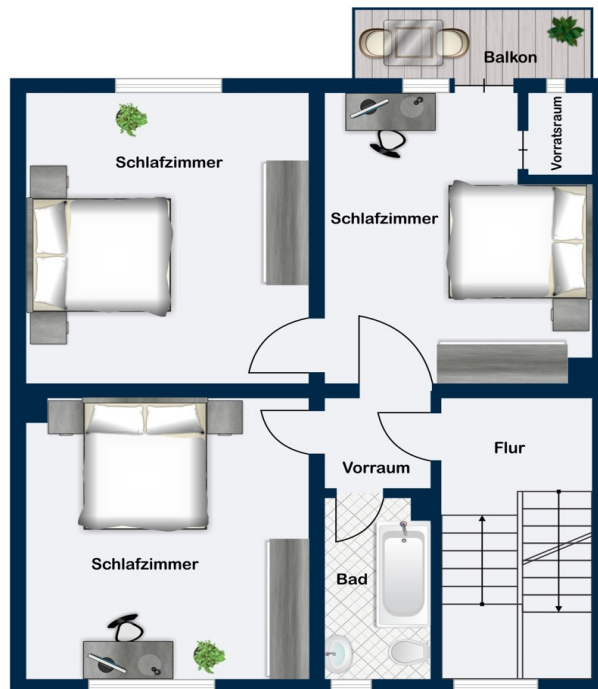
Finanzierung  
berechnen

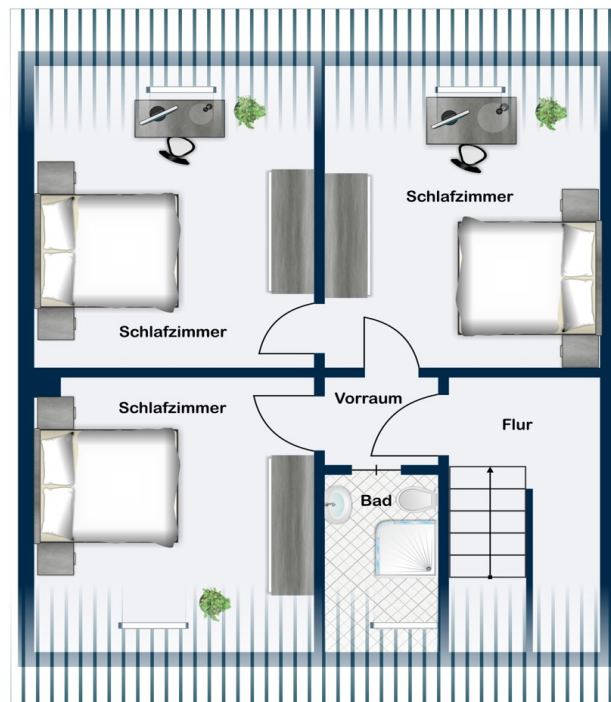


Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus den 60er Jahren wurde 2000, 2008 und 2010 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> auf einem ca. 260 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus reichlich Platz. Ursprünglich als Dreifamilienhaus konzipiert, wurde es liebevoll in ein geräumiges Einfamilienhaus umgestaltet, das sich ideal für eine größere Familie eignet. Das vollständig neu eingedeckte Dach aus dem Jahr 2008 bietet optimalen Schutz und Isolierung. Die modernisierten Bäder sorgen für hohen Komfort, während die 2010 erneuerte Heizung mit Warmwasserspeicher eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung garantiert. Das Erdgeschoss verfügt, neben dem Tageslichtbad mit Dusche, den großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher das Herzstück des Hauses bildet, und lädt mit seinem schönen Kaminofen zu gemütlichen Abenden ein. Die neuwertige, hochwertige Nolte-Küche ist ebenfalls in den offenen Wohn- und Essbereich integriert und bietet direkten Zugang zum Wintergarten und Garten. Dieser lädt zu entspannten Stunden ein. Das Obergeschoss dieser Immobilie bietet drei Schlafzimmer. Eines der Schlafzimmer dient als gleichgroßes Durchgangszimmer und verfügt über einen eigenen Balkon. Zusätzlich befindet sich auf dieser Etage ein helles Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, das für Komfort und Entspannung sorgt. Im Dachgeschoss befinden sich weitere drei Schlafzimmer. Einer der Räume dient erneut als Durchgangszimmer. Ein Tageslichtbad rundet das Angebot ab. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Bitte halten Sie hierfür einen Banknachweis bereit. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Ausstattung und Details

- Dacheindeckung 2008
- Heizung 2010 mit WW-Speicher
- Leitungssysteme überwiegend aus 2010
- Wertige Nolte Küche
- Außenputz erneuert 2015
- 2 x Wallbox installiert
- Neu gepflastert vor dem Haus

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Alles zum Standort

Dillingen an der Saar ist eine charmante Stadt im Saarland, bekannt für ihre malerische Lage am Fluss und ihre Geschichte als ehemaliges Zentrum der Eisenindustrie. Die Altstadt zeugt von einer reichen Vergangenheit, während moderne Entwicklungen das Stadtbild ergänzen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Dillingen liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A8, die eine schnelle Anbindung an größere Städte wie Saarbrücken und Trier bietet. Zudem ist die Stadt gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem Bahnhof, der den Zugang zu regionalen und überregionalen Zielen ermöglicht.

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 137.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24171190a - 66763 Dillingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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