

Dillingen

# Stilvolle Erdgeschosswohnung in begehrter Lage - Modernes Wohnen

Objektnummer: 24171204VP



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

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

Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick

|              |                |
|--------------|----------------|
| Objektnummer | 24171204VP     |
| Wohnfläche   | ca. 65 m²      |
| Zimmer       | 4              |
| Schlafzimmer | 2              |
| Badezimmer   | 1              |
| Baujahr      | 2017           |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage |

|             |                                                                                          |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 235.000 EUR                                                                              |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 2,5 %, zzgl.<br>19 % MwSt. des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                                   |
| Ausstattung | Terrasse,<br>Einbauküche                                                                 |

Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis  | 07.03.2034  |
| Befeuuerung                | Elektro     |

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Energieinformationen        | BEDARF        |
| Endenergiebedarf            | 40.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2017          |

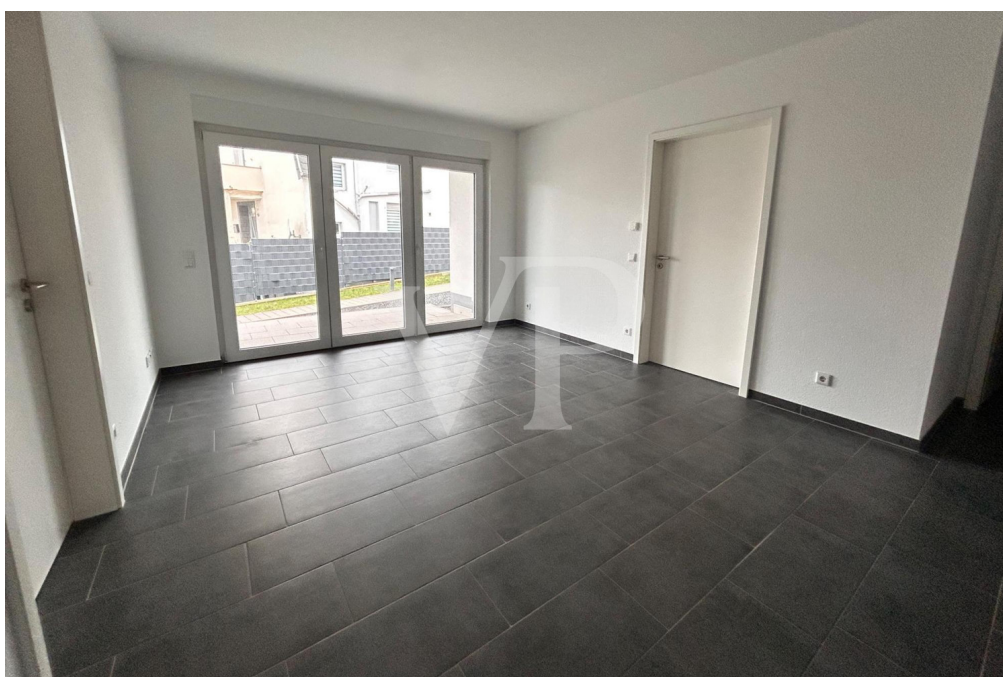
Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

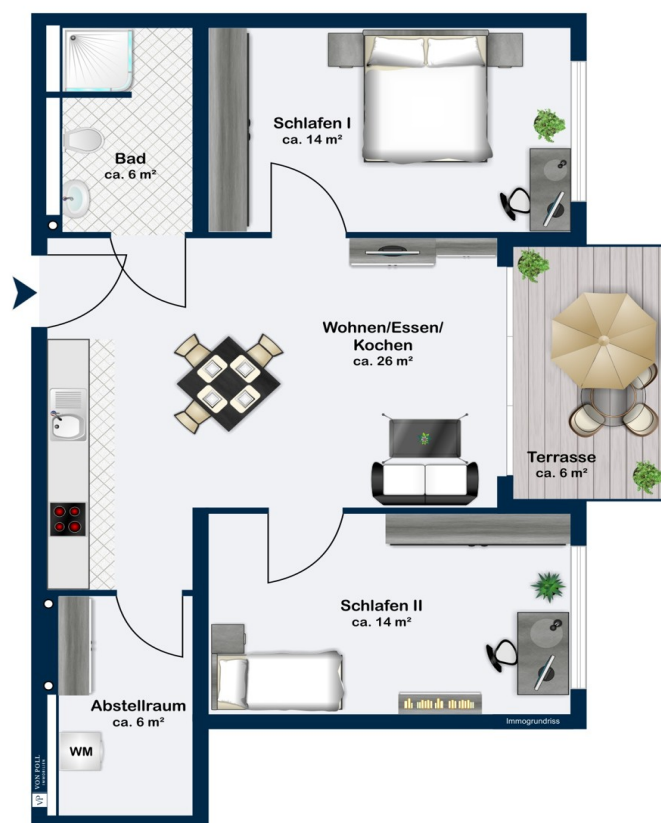
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 24171204VP - 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: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Ein erster Eindruck

Diese helle Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause mit einladender und freundlicher Atmosphäre.

Der gut durchdachte Grundriss umfasst eine schöne offene Einbauküche, der angrenzenden Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und ein gemütliches Schlafzimmer und ein Badezimmer mit bodentiefer Dusche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein weiteres individuelles Zimmer sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, während die großen Fenster für eine helle und luftige Wohnatmosphäre sorgen.

Ein privater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, und der Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang ins Haus vervollständigt das komfortable Gesamtpaket.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und wird zum 01. Februar 2025 frei.

Eine Besichtigung ist nach Terminvereinbarung und Vorlage eines Banknachweises möglich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen für weitere Informationen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Ausstattung und Details

NEUBAU - FERTIGSTELLUNG IN 2019

- Mehrparteienhaus mit 21 Wohneinheiten
- Personenaufzug
- Heizung und Warmwasser über Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rolläden
- Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Hauszugang

Objektnummer: 24171204VP - 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.

Alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte sind bequem zu erreichen.

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: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2034.

Endenergiebedarf beträgt 40.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 24171204VP - 66763 Dillingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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