

# Zwei- bis Dreifamilienhaus mit Garten und Balkon in zentraler Lage von Dillingen zu verkaufen

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 €



## Objektbeschreibung

Dieses Zwei- bis Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1922 befindet sich in zentraler Lage von Dillingen und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup> sowie einer Grundstücksgröße von 201 m<sup>2</sup> vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung. Das Haus ist vollunterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Beheizt wird die Immobilie über eine moderne Fernwärmeversorgung.

Bisher wurden bereits mehrere Modernisierungen vorgenommen, darunter der Austausch einzelner Fenster gegen Kunststofffenster, die Erneuerung der Haustür sowie der Nebeneingangstür (aus dem Keller in den Garten), der Einbau der Fernwärmestation samt Rohrumbmantelungen, die Erneuerung der Stromkästen sowie der Fassadenanstrich der Hausfront.

Im Erdgeschoss befindet sich die erste Wohneinheit mit einem einladenden Eingangsbereich und Treppenhaus, einem Flur, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer, einer Küche mit Einbauküche, einem hellen Wintergarten mit Zugang in den Gartenbereich, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer sowie einem praktischen Hauswirtschaftsraum.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	202,94 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	201 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1922



Das Dachgeschoss kann zu einer dritten Wohnung ausgebaut werden. Hier stehen räumlich ebenfalls ein gemütlicher Wohn- und Essbereich mit Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Hinter der Immobilie befindet sich ein kleiner Gartenbereich, der den Bewohnern der Erdgeschosswohnung zur Verfügung steht. Hier kann zukünftig ein schöner Rasen angelegt, Obst und Gemüse angebaut und auch gegrillt werden. Gleichzeitig wird der Garten aufgrund seiner Größe durchaus pflegeleicht sein.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:  
[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

heizungsart	Fernheizung
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Die Stadt Dillingen liegt im Landkreis Saarlouis und zählt zu den infrastrukturell gut erschlossenen Gemeinden im Saarland. Eingebettet zwischen Saar und Prims vereint Dillingen eine hohe Lebensqualität mit attraktiven Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Apotheken sowie Schulen und Kindertagesstätten. Zahlreiche Grünanlagen, Spazierwege sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung schaffen ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist Dillingen sowohl über die Bundesstraße 51 als auch die Autobahnen A8 und A620 optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof Dillingen sorgt zudem für schnelle Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken, Trier und Luxemburg.

Auch wirtschaftlich ist Dillingen von Bedeutung: Der Standort ist insbesondere durch die traditionsreiche Dillinger Hütte und weitere Industrie- und Dienstleistungsunternehmen geprägt, was für Stabilität und ein solides Umfeld sorgt.



## Ausstattung



## Sonstiges

**Besichtigungstermine:**

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Provisionshinweis:**

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



**Haftungsausschluss:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



7



8



9



10



11



12



13



14



15



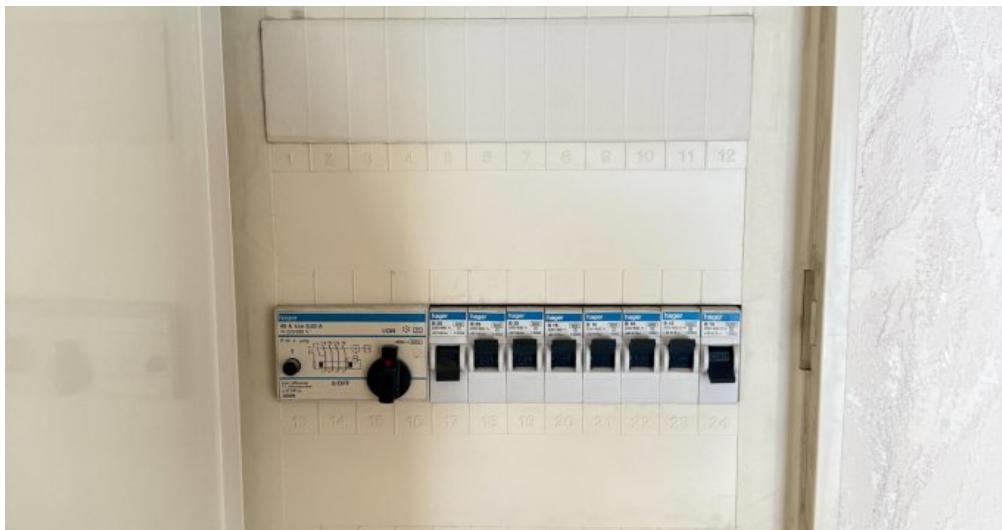
16



17



18



19



20

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)