Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon in Dillingen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	119.000 €
Freiplätze	1
Garagen	1



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten. Die Eigentümergemeinschaft des gesamten Komplexes umfasst insgesamt 48 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1963 errichtet und liegt inmitten großzügiger Grünanlagen, die Teil des Gemeinschaftseigentums sind.
Mit einer Wohnfläche von ca. 53,70 m² bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als attraktive Kapitalanlage. Der Balkon verfügt über ca. 3,98 m² und ist gemäß Wohnflächenverordnung mit ca. 1,00 m² (¼) in der Wohnfläche berücksichtigt.
Die zentrale Diele bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet Zugang zu allen Räumen. Eine kleine Garderobe sowie ein Schuhregal finden hier problemlos ihren Platz.
Das Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon. Der Wohnbereich ist hell und sonnig bietet ausreichend Platz für eine behagliche Einrichtung, während der Balkon zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	53,70 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1



Die wohnliche Küche verfügt über ausreichend Arbeits- und Stellfläche und lässt darüber hinaus Raum für eine Sitzgruppe zum Essen, Spielen oder Arbeiten. Die vorhandene Küchenzeile inklusive neuwertigen Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.
Das helle, gepflegte Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und ist somit vom Badezimmer getrennt.
Für ein zeitgemäßes Erscheinungsbild wurden Bad und WC mit einem neuen Vinylboden ausgestattet. Auch die Bad- und WC-Möbel wurden erneuert und sorgen für eine moderne und gepflegte Optik.
Darüber hinaus wurde im Juli 2026 ein neues WC von Villeroy & Boch installiert.
Laminatböden und tapezierte Wände prägen das Erscheinungsbild der übrigen Wohnräume. Die Elektroinstallation wurde im Jahr 1997 erneuert. Die doppelt verglasten Kunststofffenster wurden 2021 eingebaut und verfügen bei den südwestlich ausgerichteten Fenstern über eine spezielle Hitzeschutzbeschichtung.

Ausstattung

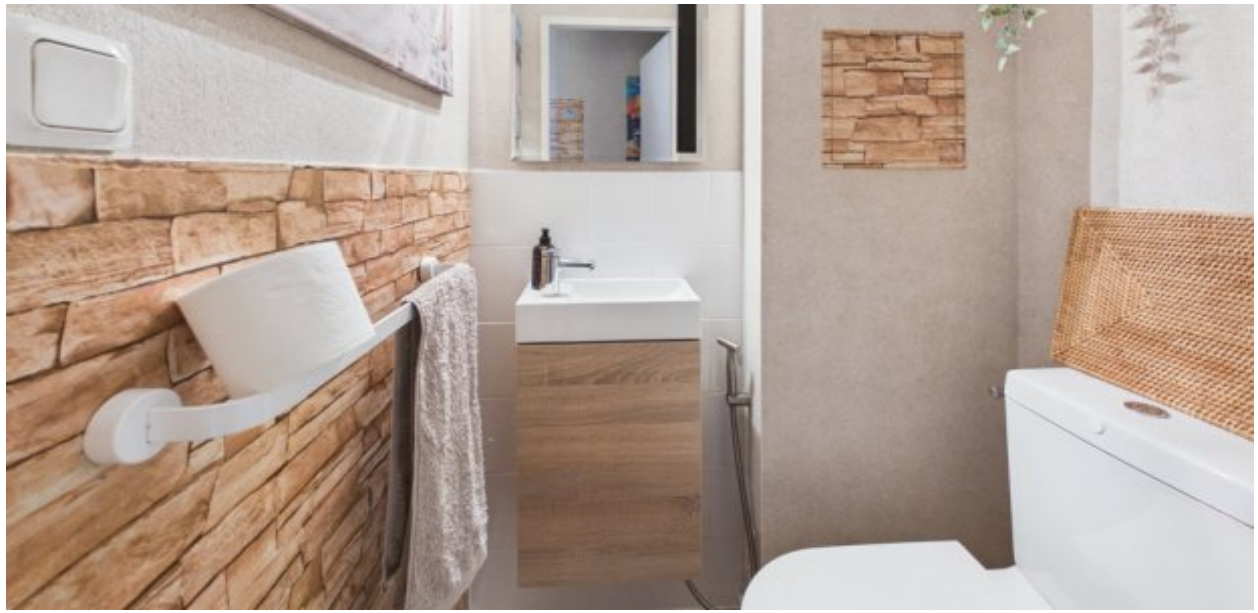
heizungsart	Fernheizung



Im Jahr 2025 wurde an dem Gebäude eine umfassende Fassadensanierung mit zeitgemässer Dämmung durchgeführt. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme; die entsprechende Versorgung besteht bereits seit 1989.
Zur Wohnung können ein PKW-Stellplatz direkt vor dem Haus für 10,00 € monatlich sowie eine Garage für 40,00 € monatlich angemietet werden.
Die Firma IVS Immobilien Verwaltungsgesellschaft GmbH sorgt für eine strukturierte und transparente Verwaltung. Das monatliche Hausgeld beträgt 298,22 €. Darin ist die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 59,27 € bereits enthalten.
Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiger Kellerraum mit kleinem Fenster, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Um Ihnen bereits vor einer persönlichen Besichtigung einen ersten Eindruck von der Wohnung zu ermöglichen, steht Ihnen zusätzlich ein 360°-Rundgang zur Verfügung. So können Sie die Räumlichkeiten bequem von zu Hause aus erkunden und sich einen umfassenden Eindruck von der Wohnung verschaffen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2028-08-28
Endenergiebedarf	99.00
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	FERN



Lage

Dillingen an der Saar ist bekannt als freundlicher Wohnort und liebenswerte Stadt im Landkreis Saarlouis- naturnah gelegen am Pachtener Ökosee und direkt am Saar- Leinpfad, der zu ausgiebigen Radtouren direkt an der Saar einlädt. Darüber hinaus verlaufen im Umkreis mehrere Spazier- und Wanderwege.
Von Ihrem Zuhause aus erreichen Sie fußläufig alle Läden des täglichen Bedarfs. Auch Apotheken und Ärzte liegen nur etwa 5 Autominuten entfernt. Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Dillingen mit angeschlossenem Busbahnhof ist zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen.

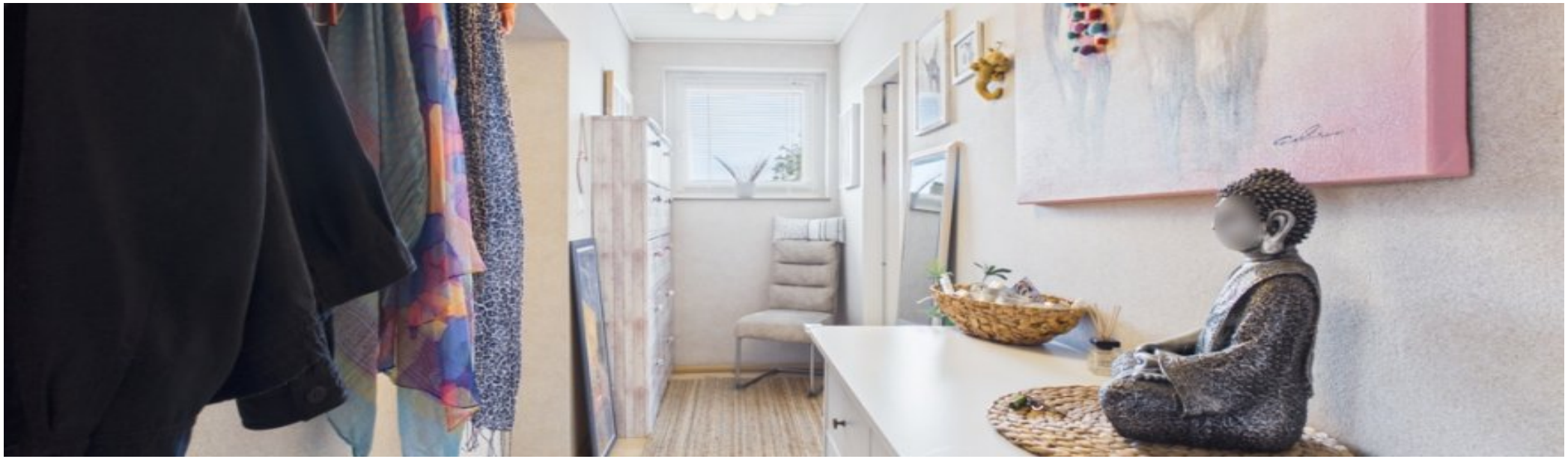
Dillingen ist über mehrere Autobahnanschlussstellen an das Fernstraßennetz angebunden: Die Anschlussstellen Dillingen-Mitte und Dillingen-Süd liegen an der A 8/ 620. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist ca. 30km entfernt. Pendler schätzen die schnelle Erreichbarkeit nach Luxemburg in ca. 35 Minuten..



Ausstattung

Etagenwohnung | Baujahr 1963 | 2 Zimmer | ca. 53,70 m² Wohnfläche | Balkon ca. 3,98 m² zu 25 % mit ca. 1,00 m² in der Wohnfläche berücksichtigt | Balkon | Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon | Schlafzimmer | Küche mit Einbauküche und Elektrogeräten | Tageslichtbad mit Badewanne | Separates WC | Diele | Neuer Vinylfußboden in Bad und WC | Neue Bad- und WC-Möbel | Laminatböden | Tapezierte Wände | Elektroinstallation erneuert 1997 | Doppelt verglaste Kunststofffenster erneuert 2021 | Fenster mit Südwest-Ausrichtung und Hitzeschutzbeschichtung | Gebäude 2025 von außen gedämmt | Fernwärme seit 1989 | PKW-Stellplatz für 10,00 € monatlich anmietbar | Garage für 40,00 € monatlich anmietbar | Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten | Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 48 Wohneinheiten | Hausgeld 298,22 € monatlich, davon 59,27 € Instandhaltungsrücklage | 360°-Rundgang vorhanden.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

.



Balkon



Ausblick Balkon



Rückansicht



Stellplatz im Freien



Garage



Grundriss

https://tour.giraffe360.com/5689_eigentumswohnung_dillingen

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de