

Dillingen

# Neuwertige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25171239



MIETPREIS: 670 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25171239 - 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: 25171239 - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Objektnummer | 25171239                          |
| Wohnfläche   | ca. 65 m²                         |
| Zimmer       | 4                                 |
| Schlafzimmer | 2                                 |
| Badezimmer   | 1                                 |
| Baujahr      | 2017                              |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 70<br>EUR (Miete) |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Mietpreis   | 670 EUR                  |
| Nebenkosten | 250 EUR                  |
| Wohnung     | Erdgeschosswohnung       |
| Bauweise    | Massiv                   |
| Ausstattung | Terrasse,<br>Einbauküche |

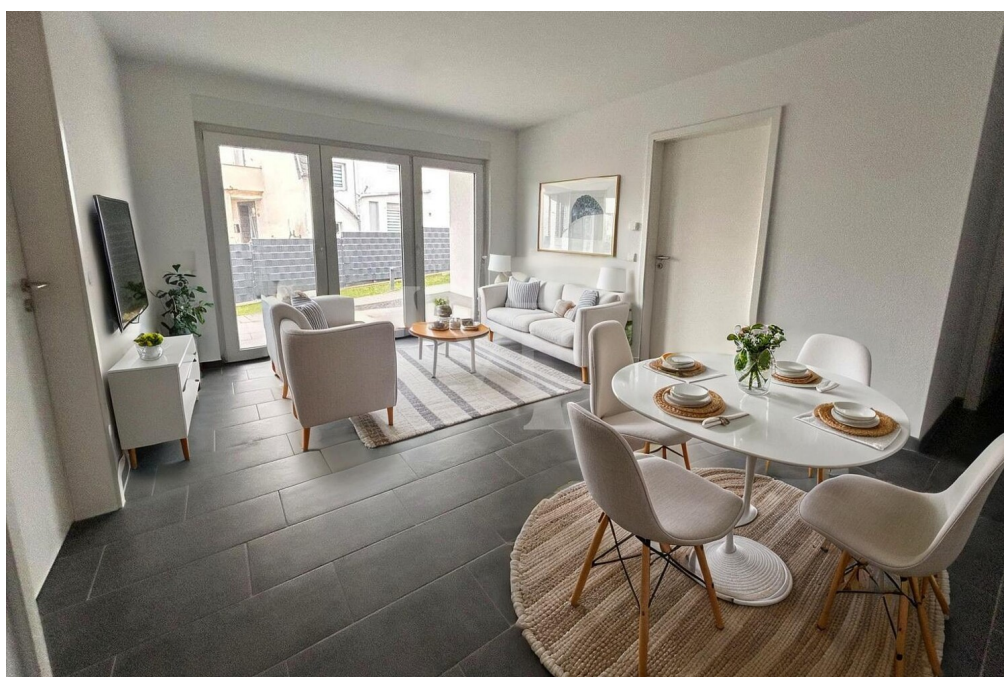
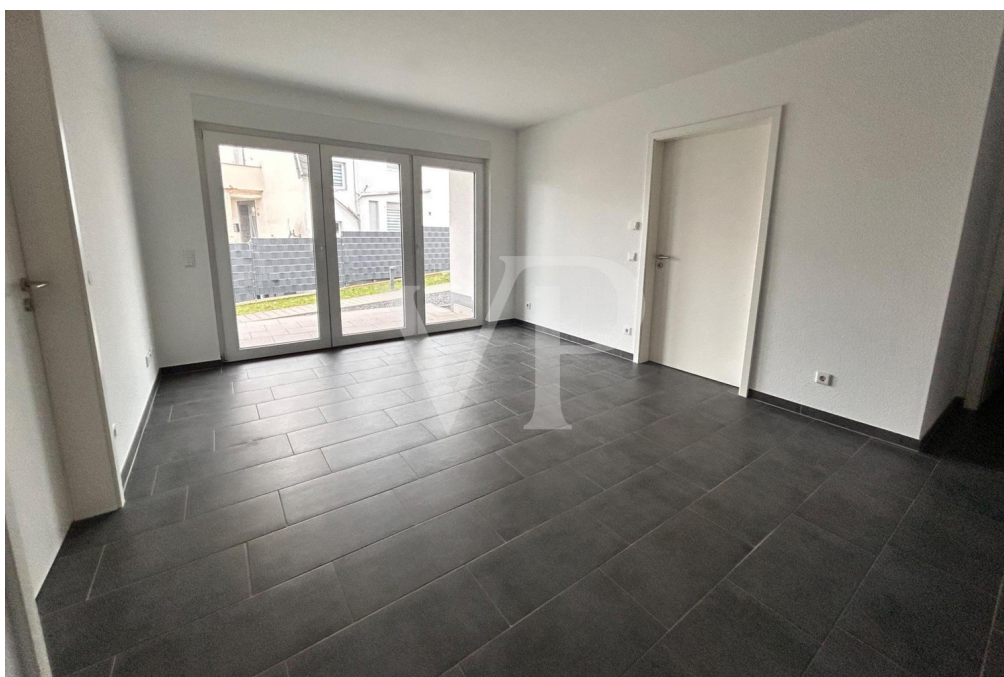
Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |               |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY | Energieausweis              | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 07.03.2034  | Endenergiebedarf            | 40.00 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Elektro     | Energie-Effizienzklasse     | A             |
|                            |             | Baujahr laut Energieausweis | 2017          |

Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

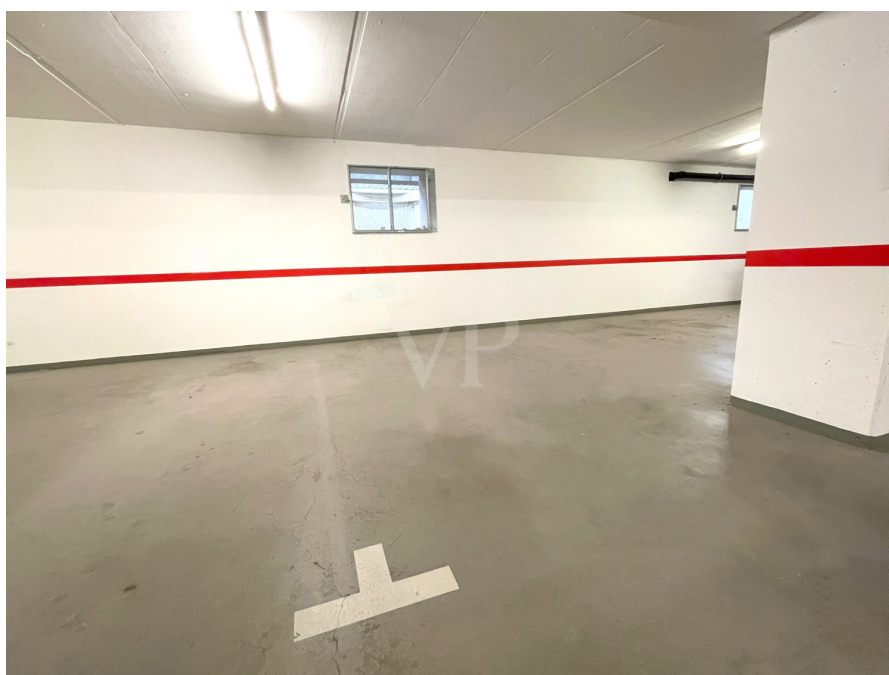
## Die Immobilie





Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171239 - 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: 25171239 - 66763 Dillingen

## Ein erster Eindruck

Helle Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Tiefgaragenstellplatz

Diese charmante Erdgeschosswohnung überzeugt durch modernes Design, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung – perfekt geeignet für Singles oder Paare, die Wert auf Stil und Komfort legen.

Auf rund 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein einladendes Zuhause mit offener Gestaltung und hochwertiger Ausstattung. Der Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gemütliche Stunden im Freien.

Das Schlafzimmer sorgt für erholsame Ruhe, während das weitere Zimmer flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum genutzt werden kann. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche rundet das harmonische Wohnkonzept ab.

Ein Hauswirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dank Fußbodenheizung und großzügiger Fensterflächen genießen Sie jederzeit ein angenehmes Wohnklima.

Ein privater Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus vervollständigen dieses attraktive Mietangebot.

Der Tiefgaragenstellplatz wird mit 70 € monatlich zzgl. berechnet.

Vor einer Besichtigung bitten wir Sie, folgende Unterlagen bereit zu halten:

- Lohnnachweise der letzten 3 Monate
- Aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Mieterauskunft

Wir freuen uns, Ihnen die Wohnung im Rahmen einer Besichtigung näher vorzustellen zu dürfen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.



Objektnummer: 25171239 - 66763 Dillingen

## Ausstattung und Details

### Gebäude

- Mehrparteienhaus mit 21 Wohneinheiten
- Fertigstellung im Jahr 2019
- Personenaufzug in Ober- und Untergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Hauszugang
- Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum

### Wohnung

- Offene und einladende Einbauküche
- Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Gemütliches Schlafzimmer
- Weiteres individuelles Zimmer
- Badezimmer mit bodentiefer Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Fußbodenheizung in allen Zimmern
- Eigene privatisierte Terrasse

### Ausstattung & Technik

- Heizung und Warmwasser über Wärmepumpe
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden

Objektnummer: 25171239 - 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: 25171239 - 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: 25171239 - 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)