

## Komplett renoviert & bezugsfertig – Das perfekte Haus für Ihr neues Kapitel!

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	330.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Haus, das einfach ALLES hat? Dann sind Sie hier genau richtig! Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1965 wurde von Grund auf renoviert und bringt alles mit, was das Herz begehrt – und zwar ohne den Stress einer Baustelle. Hier wurde alles fachmännisch auf den neuesten Stand gebracht, damit Sie nur noch den Schlüssel umdrehen müssen!

Ihre Highlights im Überblick:

170 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 2 Etagen – hier kann sich wirklich jeder entfalten!

5 großzügige Zimmer bieten jede Menge Platz für Familie, Hobbys oder das Homeoffice.

Eine große Küche mit direktem Zugang zur großen Terrasse – perfekt für laue Sommerabende oder Grillpartys mit Freunden

Luxusbad gefällig? Hier warten eine elegante Eckbadewanne, eine großzügige Dusche, Bidet und stilvolle Fliesen – Wellness pur!

Das Gäste-WC im 1.OG sorgt für Entspannung bei Besuch, und die Gäste müssen sich nicht durch Ihr privates Reich kämpfen. Es besteht außerdem die Möglichkeit ein weiteres WC im EG zu errichten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	370 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Größe Balkon/Terrasse	19 m <sup>2</sup>
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsanziert
Verfügbar ab	15.10.2024



separater Keller Eingang  
 2 sehr große Garagen – Platz für bis zu 3 Autos! Also, wer bekommt jetzt endlich das Cabrio?  
 Komplett durchgestylt und technisch auf der Höhe der Zeit:  
 Außenanlage neu gemacht – das Auge wohnt schließlich mit!  
 Fenster (2018 von Schüko) – mit dreifacher Verglasung, damit Sie es im Sommer kühl und im Winter  
 kuschelig warm haben  
 Wärmedämmung vom Feinsten – die 12 cm Außenwand Dämmung sorgt dafür, dass die Heizkosten  
 überschaubar bleiben  
 Marmortreppe im Innenbereich mit einem schicken Edelstahlgeländer – das lässt sich sehen!  
 Außentreppe aus Granit, ebenfalls mit einem hochwertigen Edelstahlgeländer – wie für einen  
 Hollywood-Auftritt  
 2023 gab es das volle Beauty-Programm: Das Haus wurde neu verputzt und gestrichen – Sie müssen  
 nichts mehr machen!  
 Heizung, Wasser, Elektrik? Alles neu! Auch die TV- und Internetanschlüsse in jedem Zimmer – Sie sind  
 bestens vernetzt!  
 Eingangstür mit Panzerglas – hier können Sie sich sicher fühlen  
 Das Grundstück umfasst großzügige 370 m<sup>2</sup>, genug Platz zum Entspannen.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Wenn Sie ein Zuhause suchen, das keine Wünsche offenlässt und Sie einfach sofort einziehen können, dann ist das hier Ihr neues Traumhaus! Packen Sie nur noch Ihre Sachen, der Rest ist schon gemacht! Dieses Haus bietet den perfekten Mix aus Stil, Komfort und Modernität. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst – hier wartet Ihr neues Kapitel!.

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	125.81
Baujahr lt. Energieausweis	1965
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Dillingen, im Ortsteil Diefflen, einer ruhigen und charmanten Wohngegend. Diefflen ist bekannt für seine angenehme Nachbarschaft und die gute Anbindung an die umliegenden Städte. Hier profitieren Sie von der perfekten Mischung aus dörflichem Charme und städtischer Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie das Zentrum von Dillingen mit allen wichtigen Einrichtungen wie Supermärkten, Schulen, Restaurants und Cafés. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und die Autobahn A8 ist schnell erreichbar, was ideale Verbindungen nach Saarbrücken, Trier oder Luxemburg bietet.

Die Natur liegt direkt vor der Haustür: Zahlreiche Wander- und Radwege im Grünen laden zur Erholung ein. Für Familien und Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung verschiedene Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine, Schwimmbäder und Spielplätze. Hier wohnen Sie ruhig, aber dennoch nah genug am Geschehen, um alles Wichtige schnell zu erreichen.



## Ausstattung

- 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen
- 5 großzügige Zimmer – ideal für Familie, Homeoffice oder Hobbys
- Moderne Küche, direkter Zugang zur großen Terrasse
- Luxusbad mit Eckbadewanne, Dusche, Bidet und stilvollen Fliesen
- Gäste-WC – praktisch für Besucher
- Großer Keller – extra Stauraum oder Hobbybereich
- Separater Keller Eingang
- 2 Garagen – Platz für bis zu 3 Autos - Beide mit Fernbedienung
- Außenanlage komplett erneuert – gepflegter Außenbereich
- Fenster von 2018 – dreifach verglast für optimale Isolierung
- 12 cm Wärmedämmung – für geringe Heizkosten
- Marmortreppe im Innenbereich mit Edelstahlgeländer
- Granit-Außentreppe mit Edelstahlgeländer
- 2023 neu verputzt und gestrichen – keine weiteren Arbeiten nötig
- Heizung, Wasser, Elektrik – alles modernisiert
- TV- und Internetanschlüsse in jedem Zimmer
- Eingangstür mit Panzerglas – für erhöhte Sicherheit
- 370 m<sup>2</sup> Grundstück – ideal für Gartenliebhaber oder Entspannung
- Möglichkeit, einen Balkon anzubauen – für noch mehr Außenfläche
- 19 m<sup>2</sup> große, geflieste Terrasse

Einziehen, wohlfühlen und keine Arbeit mehr!

Immobilienportal-saarland.de





## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontaktinformationen aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.



Große Küche



Küche Visualisiert - So könnte sie aussehen



Küche von der anderen Seite



Wohnzimmer vor der Küche - Großer offener Bereich



Wohnzimmer vor der Küche - Visualisiert



Wohnzimmer vor der Küche - Aus der anderen Richtung



Wohnzimmer vor der Küche - Visualisiert



Wohnzimmer - Mit Blick in die Küche - Visualisiert



Blick um die Ecke in den riesigen Wohn/Essbereich



Blick in entgegengesetzte Richtung - Terrassen Ausgang



Blick zum Flurbereich



Wohnzimmer - Blick zum Flur und Küche - Visualisiert



Großes Bad mit Eckbadewanne



Hier kann man entspannen



Modernes, neues Bad



Integrierte, neue Dusche



Marmortreppe mit Edelstahlgeländer zum OG



Zimmer 1 im OG



Zimmer 1 im OG visualisiert als Schlafzimmer



Zimmer 1 im OG visualisiert als Schlafzimmer



Zimmer 2 im OG



Zimmer 2 im OG visualisiert als Kinderzimmer



Zimmer 3 im OG - Büro/Homeoffice



Zimmer 3 Visualisiert als Homeoffice



Zimmer 3 - Bu?ro Visualisiert



Stilvolles WC im OG



Kellertreppe - Separater Zugang zum Keller



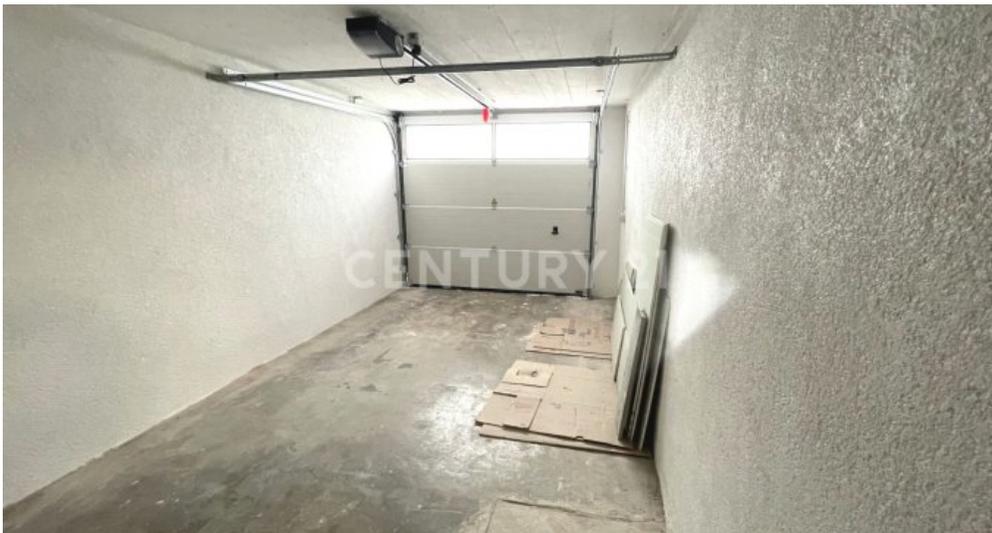
Gro?er, beheizter Kellerraum



Moderne Gasheizung in 2021 eingebaut



Riesige, saubere Waschküche



Weitere Garage - Elektrisches Tor - Für 2 Fahrzeuge



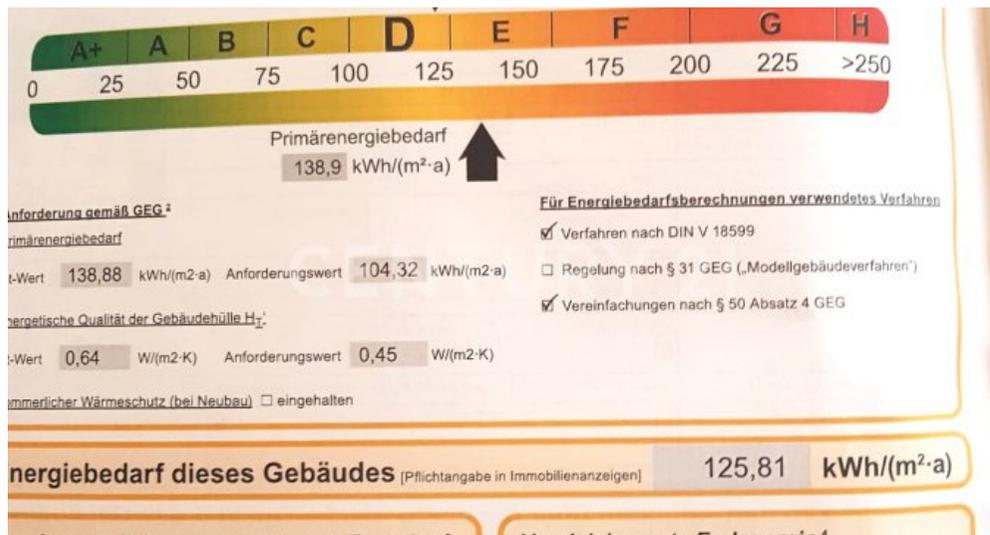
Flur im Keller



Weiterer Eingang zum Keller - Seitlich



Der Vorgarten wartet auf Ihren grünen Daumen



Energieausweis

**Alexander Beyrodt**  
Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300  
66280 Sulzbach-Altenwald  
06897 -77 70 711 Fax 712  
Mobil 0173-634 7834  
alexander.beyrodt@century21.de  
www.homes-castles.century21.de

Herr Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)