

**\*Sanierungsbedürftiges\* Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Seitenstraße!**

## Preise & Kosten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Käufer-Provision  | Ja   |
| Käufercourtage    | 2.750 € zzgl. MWSt   |
| Innencourtage     |  |
| Freitext Courtage | Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. |
| Kaufpreis         | 69.000 €   |
| Anzahl Garage     | 2  |



## Objektbeschreibung

- Ruhige Lage in einer Nebenstraße
- Durchdachte und großzügige Raumaufteilung
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten
- Robuste Stahlbetonträgerdecken
- Praktischer Garagenstellplatz

Dieses Einfamilienhaus in Dillingen bietet eine Rückzugsmöglichkeit in einer ruhigen Nebenstraße. Auf ca. 100 qm Wohnfläche und einem Grundstück von 179 qm vereint es eine durchdachte Raumaufteilung mit einem gemütlichen Wohngefühl. Das ca. 1964 erbaute Haus besticht durch seine solide Bauweise mit Stahlbetonträgerdecken und eröffnet Ihnen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen.

Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohnbereich
- Helle Küche
- Gemütliches Esszimmer
- Badezimmer mit Wanne

Obergeschoss:

- Drei komfortable Schlafzimmer

Dachgeschoss:

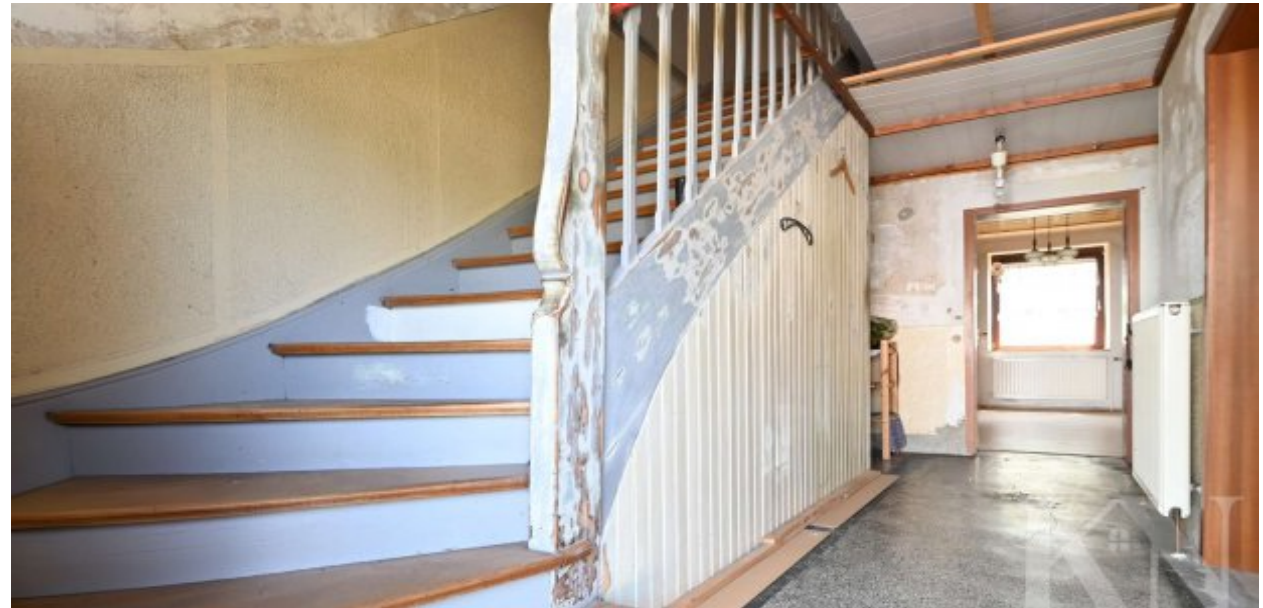
- Noch ausbaufähig, ideal für zusätzlichen Wohnraum oder kreative Nutzungsideen

Die Immobilie verfügt über einen praktischen Garagenstellplatz, was besonders in dieser ruhigen Lage

von Vorteil ist.

## Angaben zur Immobilie

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Wohnfläche              | 100 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche       | 179 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer           | 5                  |
| Anzahl Schlafzimmer     | 3                  |
| Anzahl Badezimmer       | 1                  |
| Anzahl Stellplätze      | 2                  |
| Baujahr                 | 1964               |
| Letzte Modernisierungen | 1990               |
| Verfügbar ab            | sofort             |



aus dem Jahr 1993, während die Fenster teilweise zwischen 1985 und 1990 erneuert wurden. Dieses Haus ist perfekt für Familien, die eine ruhige Wohnlage schätzen und Freude daran haben, ihre Wohnräume individuell zu gestalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um die vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Objekts zu entdecken!.

## Ausstattung

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Ausstattungsqualität | Standard |
| Stellplatzart        | Garage   |
| Unterkellert         | Ja       |



## Lage

Dillingen bietet eine vielfältige und attraktive Umgebung, die durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und zahlreiche Annehmlichkeiten besticht. Hier sind einige der wichtigsten Aspekte der Lage:

**Wirtschaft:**

Dillingen ist ein wirtschaftlich florierender Standort mit einer soliden Basis an mittelständischen Unternehmen sowie einer guten Anbindung an die nahegelegenen Industrieregionen. Die Stadt verfügt über eine stabile lokale Wirtschaft und bietet zahlreiche Beschäftigungsmöglichkeiten in verschiedenen Branchen. Der lokale Einzelhandel und diverse Dienstleister sorgen für eine gute Versorgung vor Ort.

**Bildung:**

Bildungseinrichtungen sind in Dillingen gut vertreten, angefangen von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen. Die Stadt legt großen Wert auf ein umfassendes Bildungsangebot, das durch moderne Einrichtungen und engagierte Lehrkräfte unterstützt wird. Für weiterführende akademische Möglichkeiten befinden sich Hochschulen und Universitäten in den umliegenden Städten in gut erreichbarer Nähe.



Ein modernes Krankenhaus bietet umfassende stationäre und ambulante Behandlungen. Zudem sind zahlreiche Fachärzte und Allgemeinmediziner in der Stadt ansässig, die eine breite Palette an Gesundheitsdienstleistungen abdecken. Apotheken und medizinische Fachgeschäfte ergänzen das Angebot und gewährleisten eine optimale Gesundheitsversorgung für alle Altersgruppen.

Freizeit und Erholung:

Dillingen bietet eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Naturgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Zahlreiche Sportvereine und Freizeitclubs bieten Aktivitäten für alle Altersgruppen an, von Fußball und Tennis bis hin zu Yoga und Fitness. Die städtischen Parks und Grünflächen sind ideal für Erholungssuchende, und kulturelle Veranstaltungen, wie Theateraufführungen und Konzerte, bereichern das kulturelle Leben der Stadt.

Insgesamt bietet Dillingen eine hohe Lebensqualität und ist ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruheständler, die eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung suchen.



## Ausstattung

- Elektrik: Leitungen in den Wänden und Automaten ca. 1964, Stromzähler alt
- Heizung: 1993 Gas-Heizung Viessmann Atola\_RN, Warmwasser über Boiler im Bad, Heizkörper und Leitungen vermutlich 1964
- Fenster: Front tlw. 1985-1990, Rückseite alt aus Baujahr mit tlw einfacher Verglasung. Dachgeschoss: Doppeltverglaste Kunststofffenster. Rollläden vorne manuell, Rückseite nicht verfügbar
- Bäder: Aus Baujahr, Sanierungsbedürftig
- Dach: ca. 1980-1990 neu eingedeckt, isoliert und gedämmt in Schrägen
- Wasserleitungen: 1964
- Malerarbeiten: Türen aus dem Baujahr, tlw. 1970-1980
- Wohnfläche: Keine Originalpläne mehr vorhanden.



Küche



Badezimmer



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[muelkiye.emrek@kessel-naumann.de](mailto:muelkiye.emrek@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>