

## Traumhaft sanierte ca. 300m<sup>2</sup> Villa mit Einliegerwohnung oder Büro, und großer Garage

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	469.000 €
IST Periode	Monat



### Objektbeschreibung

Diese wunderschöne ca. 294m<sup>2</sup> große Villa mit Einliegerwohnung wurde 2024-25 umfangreich saniert und ist auch als Mehrgenerationenhaus oder als Wohnhaus mit Büro geeignet.

#### RENOVIERUNGEN - SANIERUNGEN

- +Heizung Viessman Gas Brennwert Therme 2025 neu
- +Dachdämmung über 30cm (opt.)
- +Neue Fenster (opt.)
- +17m<sup>2</sup> Masterbad 2024 komplett neu mit Fußbodenheizung
- + 10m<sup>2</sup> Kinderbad mit Fußbodenheizung neu 2024
- +Fußbodenheizung in beiden Bädern und in einem Schlafzimmer neu 2024
- +Fußbodenheizung Esszimmer Wohnzimmer Bestand
- +Die Außenanlage wurde mit riesigem Aufwand für ca. 60.000 komplett neu angelegt. 2024
- + Wände teilweise erneuert, teilweise mit aufwändigen Highlights wie Stucco veneziano 2024
- + Treppe zum Haus und Überdachung neu 2024
- + Gäste WC teilweise neu

+Küchen neuer Fliesenspiegel

Einliegerwohnung:

+Elektrik komplett erneuert

+ mit neuer Unterverteilung

+ Wände teilweise erneuert und gestrichen

Im Eingangsbereich empfängt Sie das Treppenhaus mit edlem schwarzem Marmor und neuen aufwändigen Highlight Wänden

Der sensationelle Wohn- Ess - Kochbereich ist unglaubliche 84m<sup>2</sup> groß und mit luxuriösen Highlights gespickt:

+ wunderschöner Sandsteinkamin

+ über 6m Fensterfront im 48m<sup>2</sup> Wohnzimmer

+ über 4m Fensterfront im 17m<sup>2</sup> Esszimmer

+ zusätzliche, große seitliche Fensterfront im Wohnzimmer

+ wunderschöner, hochwertiger, schwarzer Marmor

+Zugang zur ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	290 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	660 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Größe Balkon/Terrasse	40 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1976
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verfügbar ab	27.10.2024



Im Obergeschoß geht der Luxus weiter:  
 DER 26M<sup>2</sup> GROSSE; HELLE MASTER BEDROOM verfügt neben neuen Böden über einen eigenen,  
 NEUEN 17M<sup>2</sup> LUXUS MASTER BATHROOM mit:

- + bodenebener Dusche
- + Eckbadewanne
- + luxuriöse Marmoroptik
- + neuer Fußbodenheizung
- + viel Sonnenlicht

Ein zweites, 10m<sup>2</sup> großes ebenfalls saniertes Bad ist im gleichen luxuriösen Marmorlook mit Fußbodenheizung genauso hochwertig saniert.

Zwei weitere geräumige, helle Zimmer stehen für Kinder oder Arbeit zur Verfügung. Eines davon verfügt sogar über einen großen überdachten Balkon und Fußbodenheizung.

Vom Eingang eine halbe Treppe nach unten bietet sich eine bereits renovierte ca. 80-90m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Küche, 2 Schlafzimmern, AR an. Ein Bad sowie sonstige Notwendigkeiten könnten vom Verkäufer noch eingebaut werden (opt.)

Evtl. wäre hier in Absprache mit dem Bauamt auch ein Büro perfekt.

Eine riesige Doppelgarage mit 2 hintereinanderliegenden Stellplätzen und großer Lagerfläche ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Illingen ist eine saarländische Gemeinde im Landkreis Neunkirchen, etwa 20 km nördlich von Saarbrücken gelegen. Der staatlich anerkannte Erholungsort gilt als Zentrum des Illtals. (Quelle Wikipedia).

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	129.30
Baujahr lt. Energieausweis	1976
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

- Marmorböden
- Kamin
- Neue Bäder
- Teilweise Fußbodenheizung
- Terrasse sowie ein Balkon
- Große Garage und Kellerräume
- Neue Brennwertheizung.



## 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, 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 bestem Wissen und Gewissen.

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



Die aufgeführte Provision ist verdient und fällig gemäß § 652 BGB 1-2..



16m<sup>2</sup> Esszimmer mit Fensterfront zur Terasse



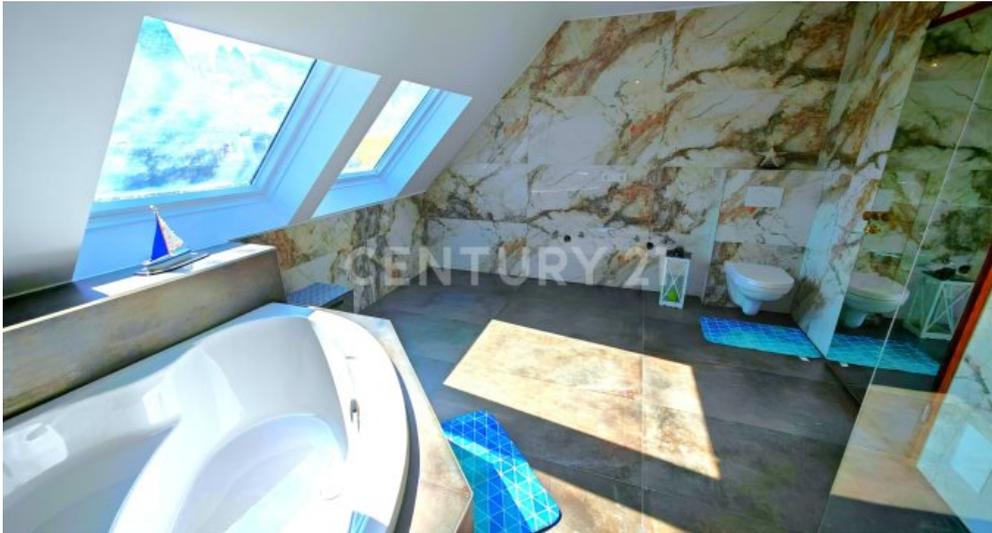
und 12m<sup>2</sup> renovierte Küche mit wunderschönen, neuen Fliesen



Küche



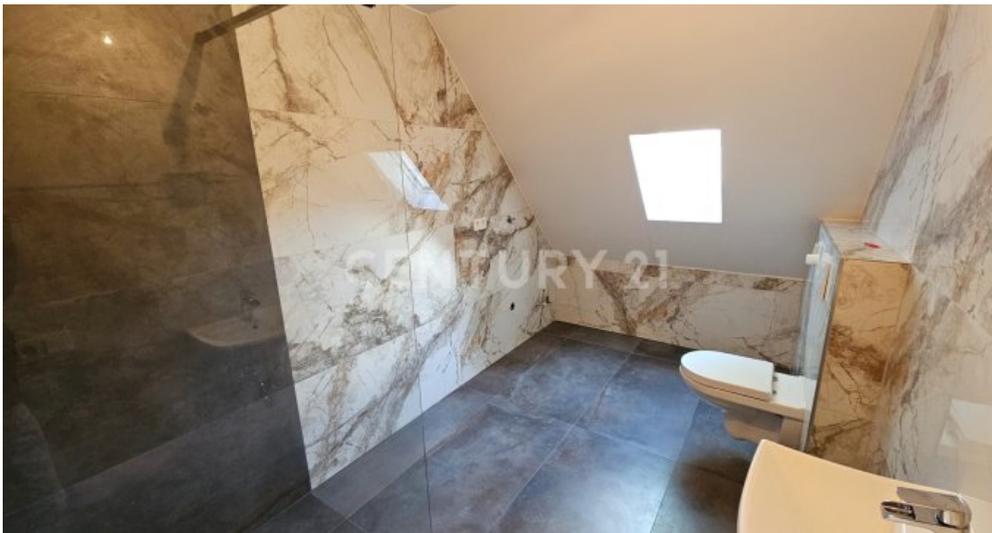
26m<sup>2</sup> Master Bedroom mit 17m<sup>2</sup> Master Bathroom en suite



..17m<sup>2</sup> Master Bathroom Ihre Wellnessoase en suite



Sanierte Villa in Illingen



2. Bad: Neues 10m<sup>2</sup> Kinderbad...



...mit begehrbarer Dusche



Fast 17m<sup>2</sup> Kinderzimmer



Wunderschönes Kinderzimmer oder Homeoffice...



... mit Balkon



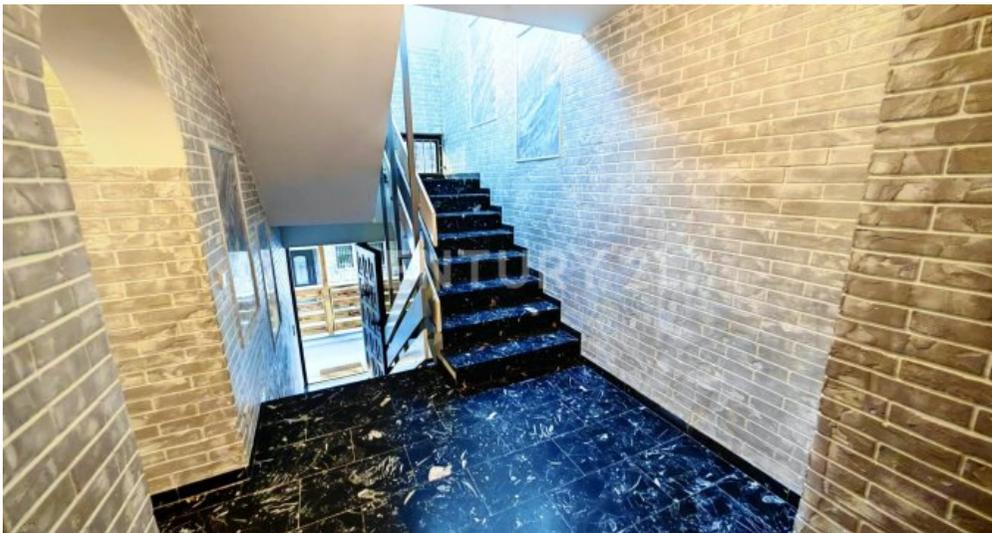
Neu gefliester und neu überdachte Eingangsbereich



Wohnzimmer mit riesiger Fensterfront



Wohnzimmer mit Kamin



Treppenhaus mit neuen, edlem Wänden



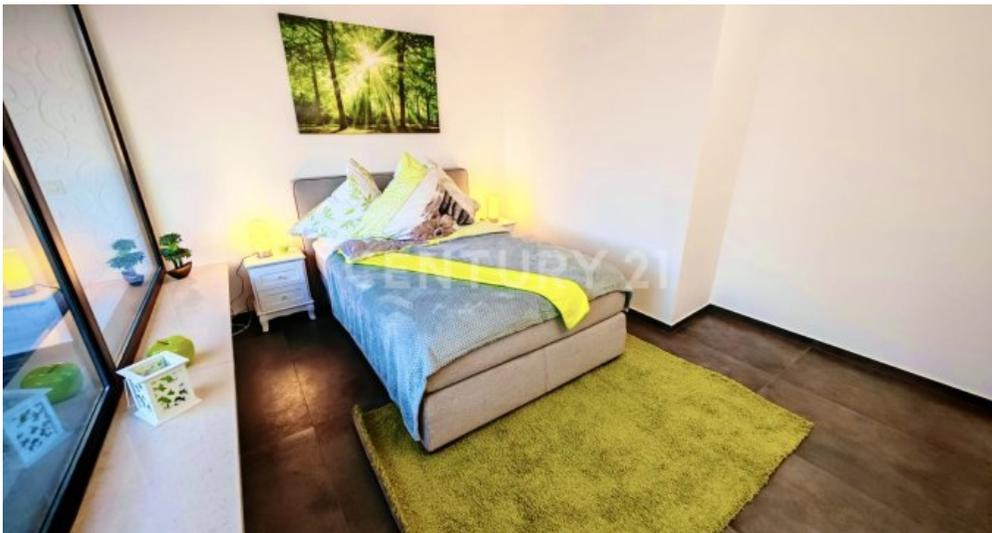
Gäste Wc



Geräumige, helle Zimmer



Kinderzimmer



3. Schlafzimmer



wunderschöner, neu angelegter Garten



26m<sup>2</sup> Master Bedroom mit direktem Zugang zum...



Esszimmer mit Mega Fensterfront und Terrassenzugang



Wunderschöne, hochwertige Marmorböden



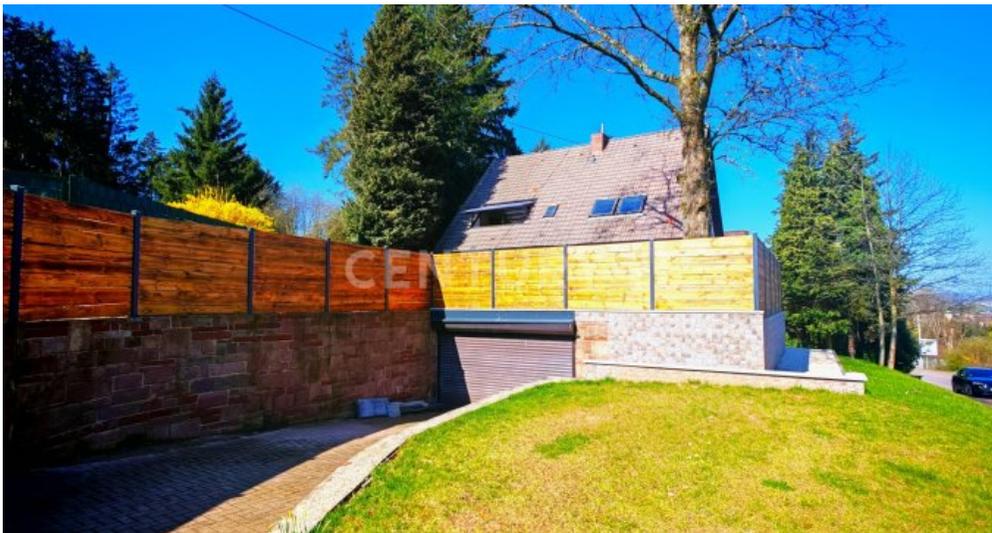
Flur zur Einliegerwohnung mit tollen, neuen Wänden



Neu angelegter Garten mit großer, neuer Terrasse



wunderschöne Terrasse und riesige Fensterfronten im Wohn- Es



Tolles Haus mit riesiger Garage



Fast 300m<sup>2</sup> zum Wohlfühlen

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

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