

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Dillingen

**Großzügiges Mehrgenerationenhaus in Bestwohnlage von  
privat auf Verhandlungsbasis : ist reserviert**



Objekt-Nr. OM-414629

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael

66763 Dillingen  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	606,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	222,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Mehrgenerationenhaus aus dem Jahr 1971 bietet mit insgesamt ca. 222 m<sup>2</sup> Wohnfläche und weiteren ca. 110 m<sup>2</sup> Nutzfläche außergewöhnlich viel Raum für individuelle Wohnkonzepte. Das Haus eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf und bietet zugleich die seltene Möglichkeit, die Immobilie problemlos in bis zu drei abgeschlossene Wohneinheiten aufzuteilen.

Das Objekt umfasst insgesamt 10 Zimmer und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Grundrissstruktur ist funktional und klar gegliedert, wodurch sowohl großzügiges Wohnen als auch eine spätere Umnutzung flexibel realisierbar sind. Das Haus ist seit kurzem leerstehend und somit kurzfristig verfügbar.

Das 606 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit und Erholung. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Substanz, hohem Flächenangebot und vielseitigem Nutzungspotenzial – ideal für Eigennutzer mit Weitblick.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine solide und gepflegte Ausstattung. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung der Marke Vaillant. Die Fenster sind doppelisoliert verglast.

In den Wohnräumen finden sich unterschiedliche Bodenbeläge wie Parkett, Teppichboden, Marmor und Fliesen, die den individuellen Charakter der Räume unterstreichen. Die Immobilie ist voll unterkellert, wobei der Keller teilweise zu Wohn- bzw. Nutzräumen ausgebaut wurde und somit zusätzliche Flächenreserven bietet.

Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zum Objekt. Das Dach wurde im Jahr 2006 neu eingedeckt.

Insgesamt bietet die Ausstattung eine sehr gute Basis für sofortiges Wohnen sowie für individuelle Modernisierungen nach persönlichem Geschmack.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus ist Reserviert

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Bestwohnlage mit idealer Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die Nähe zu Wald- und Grünflächen bietet einen hohen Erholungswert, während das Stadtzentrum in kurzer Zeit erreichbar ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Bushaltestelle befinden sich nur wenige Meter entfernt. Besonders attraktiv für Familien ist die unmittelbare Nähe zum Hallen- und Freibad, Kindergarten und Tennisverein, welche fußläufig erreichbar sind.

Diese Lage verbindet Ruhe, Wohnqualität und Alltagstauglichkeit auf hohem Niveau und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Umgebung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	270,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

