Illingen

Ihr Wohntraum in ruhiger Sackgassenlage – Einfamilienhaus in idyllischer Umgebung

Número da propriedade: 25309301

PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • **ÁREA:** ca. 224,87 m² • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.116 m²

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25309301
Área	ca. 224,87 m²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1995
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	585.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	17.03.2032
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	147.40 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1995

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/homburg*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

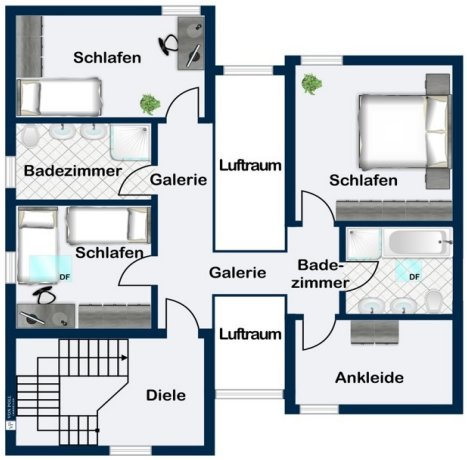
T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

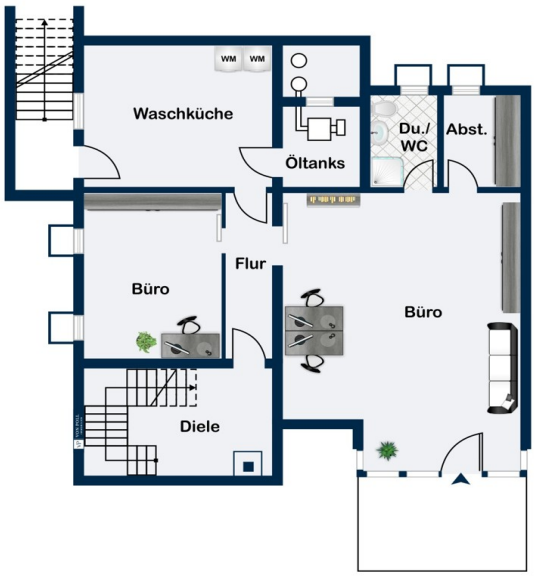
Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Plantas dos pisos

Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Uma primeira impressão

Dieses Einfamilienhaus ist das unbestrittene Highlight einer charmanten Sackgassenlage. Das 1995 erbaute und 2022 umfassend modernisierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 225 m² Wohnfläche ein Wohnerlebnis, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 1.116 m², ist diese Immobilie ein Ort zum Wohlfühlen und Genießen. Schon von außen beeindruckt das Einfamilienhaus mit seiner repräsentativen Architektur und harmonischen Gestaltung. Der einladende Eingangsbereich führt in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der durch raumhohe Fensterfronten bis unters Dach begeistert. Diese ermöglichen einen uneingeschränkten Blick in den liebevoll angelegten Garten und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein stilvoller Kaminofen setzt einen gemütlichen Akzent und lädt zu entspannten Stunden ein. Die offene Galerie, die das Herzstück der Immobilie bildet, verleiht dem Wohnbereich zusätzliche Eleganz und Großzügigkeit. Die angrenzende Einbauküche lädt zu kulinarischen Genüssen ein. Für noch mehr Offenheit besteht die Möglichkeit, die Küche nahtlos in den Wohnbereich zu integrieren. Das Erdgeschoss wird ergänzt durch ein Büro, ein Gäste-WC und einen Abstellraum, wodurch Funktionalität und Wohnkomfort perfekt aufeinander abgestimmt sind. Das Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsort für die ganze Familie. Der Kinderbereich mit charmanten Dachschrägen wird durch ein eigenes Badezimmer ergänzt. Der Elternbereich überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer, einer Ankleide und einem luxuriösen Badezimmer, das mit einer Kombination aus Dusche und Badewanne höchsten Komfort bietet. Beide Bäder wurden umfassend modernisiert und verbinden zeitloses Design mit hochwertiger Ausstattung. Der Außenbereich dieser Immobilie ist ein Paradies für Naturliebhaber und Erholungssuchende. Eine großzügige Terrasse und die dreistufig angelegte Gartenanlage laden zum Verweilen ein, während die Dachbäume im Sommer angenehmen Schatten spenden. Zwei hintereinander angeordnete Garagenstellplätze, zwei weitere Außenstellplätze sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge vervollständigen den Komfort dieses Einfamilienhauses. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine separat zugängliche Einliegerwohnung im Kellergeschoss, die bis 2028 als Büroräume vermietet ist und Mieteinnahmen über 4.800,00 € p.a. generiert. Nach Ablauf des Mietvertrags eröffnen sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als zusätzliche Wohnfläche, Gästebereich oder privater Arbeitsraum. Dieses Einfamilienhaus ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Statement. Es vereint modernen Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und eine einzigartige Lage in einer ruhigen Sackgasse. Lassen Sie sich von der Eleganz und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie begeistern. Für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Detalhes do equipamento

- Offene Galerie
- Raumhohe Fensterfronten
- Vinylparkettböden
- Fliesenböden
- Kaminofen
- Einbauküche
- Klimaanlage im Elternschlafzimmer
- Kinderbad
- Elternbad
- Gäste-WC
- Terrasse
- Weitläufige, terrassenförmige Gartenanlage über drei Ebenen
- Einliegerwohnung
- Zwei Garagenstellplätze (hintereinander)
- Zwei Außenstellplätze
- Wallbox

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Tudo sobre a localização

Welschbach, ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Illingen im Saarland, besticht durch seine ruhige, naturnahe Lage und eine hervorragende Verkehrsanbindung. Eingebettet in eine malerische Landschaft mit Feldern, Wäldern und Hügeln, bietet der Ort eine hohe Lebensqualität für Familien, Pendler und Naturliebhaber. Über die nahe Autobahn A1 gelangen Sie schnell nach Saarbrücken, Neunkirchen und Homburg, während die Bundesstraße B10 Verbindungen zu umliegenden Städten und Gemeinden ermöglicht. Der Bahnhof im Ort bietet regelmäßige Zugverbindungen, und auch das Busnetz sorgt für eine gute Erreichbarkeit der Region.

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 25309301 - 66557 Illingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com