

Illingen

# Ihr Wohntraum in ruhiger Sackgassenlage – Einfamilienhaus in idyllischer Umgebung

Property ID: 25309301

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 224,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.116 m<sup>2</sup>

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## At a glance

Property ID	25309301	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 224,87 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1995		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	147.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.03.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property





Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property



Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property





Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property



Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property



Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property





Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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 | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

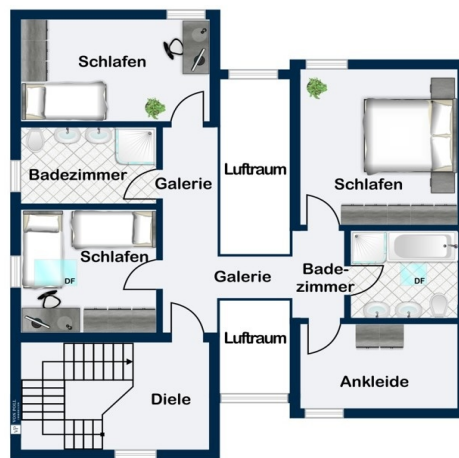


Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

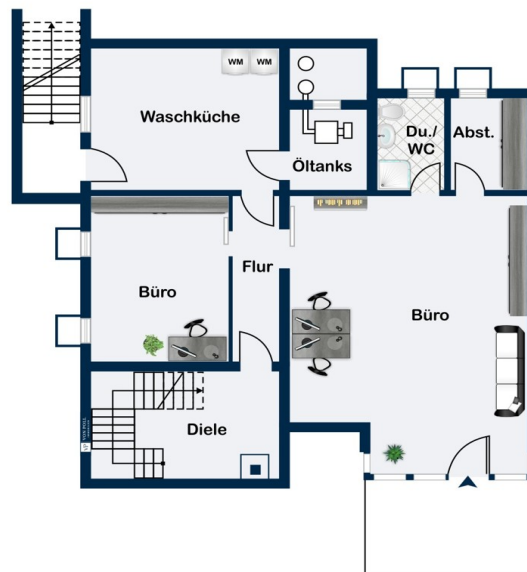
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus ist das unbestrittene Highlight einer charmanten Sackgassenlage. Das 1995 erbaute und 2022 umfassend modernisierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 225 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Wohnerlebnis, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eingebettet in ein großzügiges Grundstück von ca. 1.116 m<sup>2</sup>, 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.



Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## All about the location

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.

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2032. Endenergieverbrauch beträgt 147.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25309301 - 66557 Illingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)