Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Schönes Einfamilienhaus in bevorzugter Waldrandlage auf der Unner

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 €



Objektbeschreibung

Die Unner in Güdingen, also der kleine "Berg" nahe der Landesgrenze gehört seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen der saarländischen Landeshauptstadt.
Verbunden mit den umliegenden Wäldern, die bereits zu Frankreich gehören, bietet dieses ruhige Wohngebiet mit seinen gepflegten Häusern eine stadtnahe Oase, die Lebensqualität und Naturnähe verbindet.
Die angebotene Immobilie bietet mit Ihrer guten Aufteilung und dem tollen Grundstück in Waldrandlage einen wunderbaren neuen Ort zum Wohnen für ein Paar oder eine kleine Familie.
Im EG befindet sich neben der Diele ein erstes WC und daran anschließend eine große Wohnküche mit Vorratsraum und der Verbindung zum großen Wohn- und Essbereich.
Ein weiteres WC befindet sich auf der Zwischenetage, die zum OG führt, wo sich drei separate Schlafzimmer und das (renovierungsbedürftige) Bad befinden.
Eine Treppe führt dann auch weiter zum DG, wo sich auf einer Grundfläche von 38 m² weiteres Ausbaupotential bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	1.213 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1931
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Sofort



Die neuen Eigentümer haben also bei dieser leerstehehenden und damit sofort verfügbaren Immobilie die Option, das neue Zuhause nach eigenen Bedürfnissen und dem eigenen Anspruch und Geschmack zu gestalten.
Gerne bieten wir an, Ihnen dieses Haus bei einer persönlichen Begehung zu zeigen.
Bitte übermitteln Sie uns dabei im Vorfeld auch Ihre vollständigen Kontaktdaten.
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen und stehen auch gerne bei Rückfragen zur Verfügung.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Herzlich willkommen auf der Güdinger Unner!
Die hier angebotene Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Güdingen, einem erstklassigen Wohngebiet in Saarbrücken. Dieses Viertel zeichnet sich durch seine idyllische, ruhige Umgebung und eine gelungene Kombination aus Naturverbundenheit und städtischem Komfort aus.
Die erhöhte Lage bietet nicht nur einen wunderbaren Ausblick auf die grüne Umgebung, sondern garantiert auch ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität. Das Viertel ist geprägt von einer harmonischen Bebauung mit gepflegten Einfamilienhäusern, die dem Wohngebiet seinen besonderen Charme verleihen.
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung - befinden sich in der Nähe und sind schnell erreichbar. Für Freizeitaktivitäten stehen in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Wander- und Radwege zur Verfügung, die zu ausgiebigen Erkundungstouren einladen.



Die Güdinger Unner vereint somit naturnahes Wohnen mit urbaner Lebensqualität - ideal für alle, die Wert auf ein gehobenes und ruhiges Wohnumfeld legen..



Ausstattung

Renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Einfahrt
Traumhaftes Grundstück direkt am Wald
Bevorzugte Lage auf der Unner in Güdingen
Terrasse im Gartengeschoss
Doppelt verglaste Kunststoff-Fenster aus 2005
Elektrische Rollläden
Dach erneuert ca. 1995
Teilerneuerte Elektrik
Ölheizung aus 1998 (NICHT funktionsfähig)
Ausbaufähiges, bereits gedämmtes, Dachgeschoss
Treppe zum DG bereits vorhanden
Wohnfläche innen ca. 120 m²
(EG und OG jeweils ca. 60m²)
Nutzfläche ca. 80 m²
Keller ca. 60 m²
DG mit Grundfläche ca. 38 m²
Abzgl. Schrägen ca. 20 m² Ausbaureserve
Terrassenfläche auf der Gartenebene nicht berücksichtigt
Grundstücksanteil in Deutschland: 469 m²
Grundstücksanteil in Frankreich: 744 m² (7.000 € provisionsfrei aber zzgl. der gesetzlichen Kaufnebenkosten)
Der Kaufpreis dieses Grundstücks, dessen Kaufabwicklung bei einem französischen Notar in einem separaten Vertrag geregelt wird, ist nicht im angegebenen

Verhandlungspreis enthalten.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.
Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsauschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)
• Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
• Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
• Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
• Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.



.



Wohnküche EG



Vorratsraum EG



Wohn- und Essbereich EG



Treppe zum OG



WC Zwischenetage



Schlafzimmer 1 OG



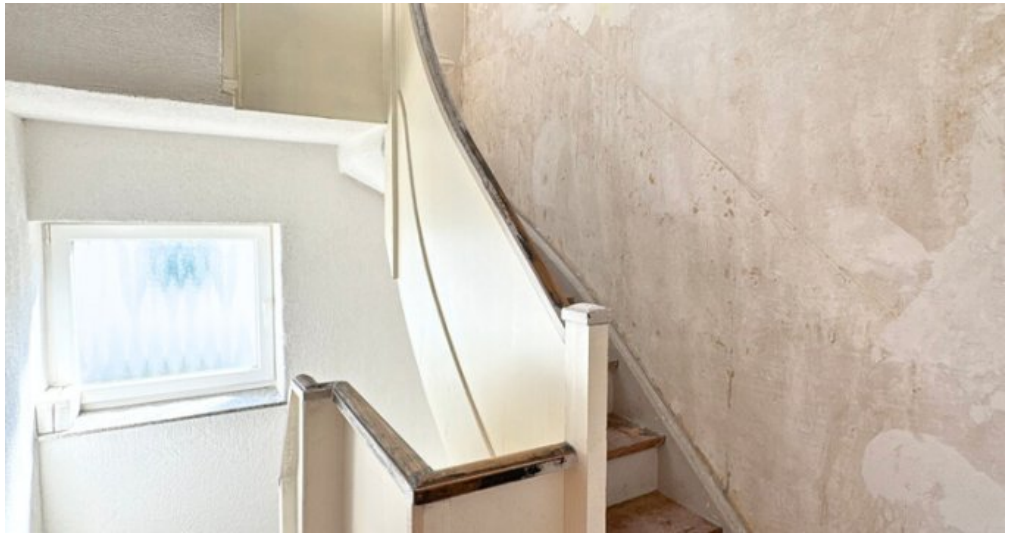
Schlafzimmer 2 OG



Bad OG



Schlafzimmer 3 OG



Treppe zum DG



Ausbaufläche im DG



Raum im DG



Ansicht DG



Ausgang Garten im KG

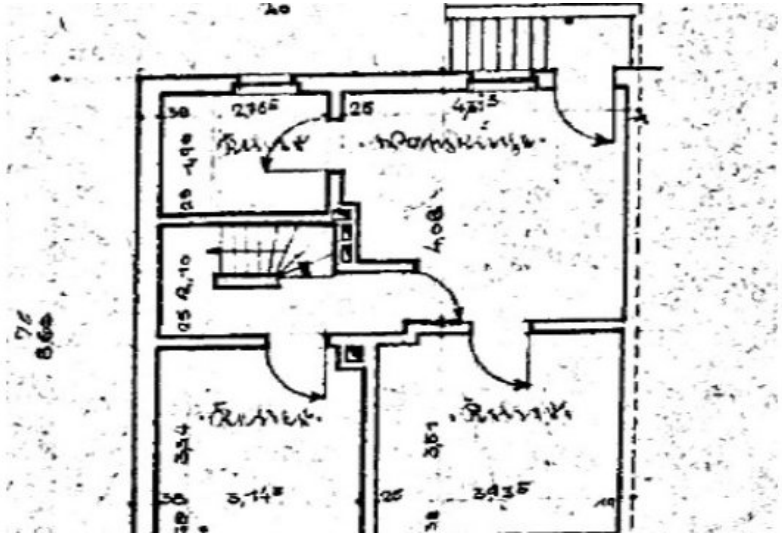


Kellerraum KG

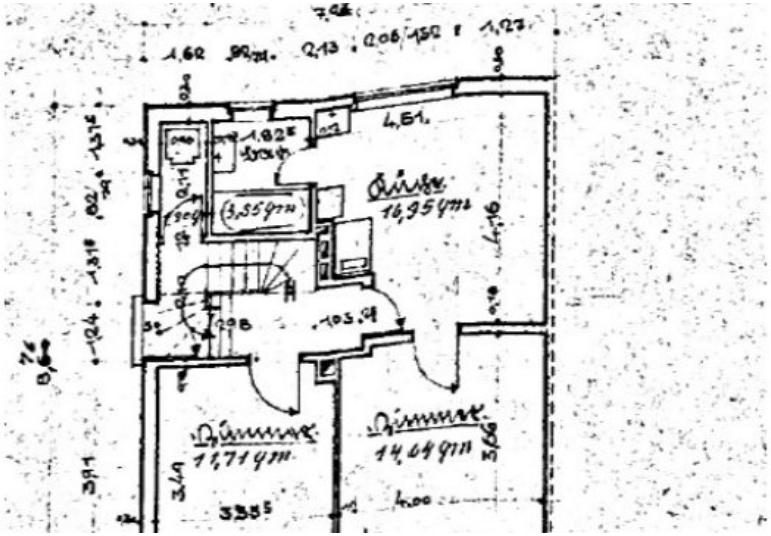


Waschmaschinenanschluss KG

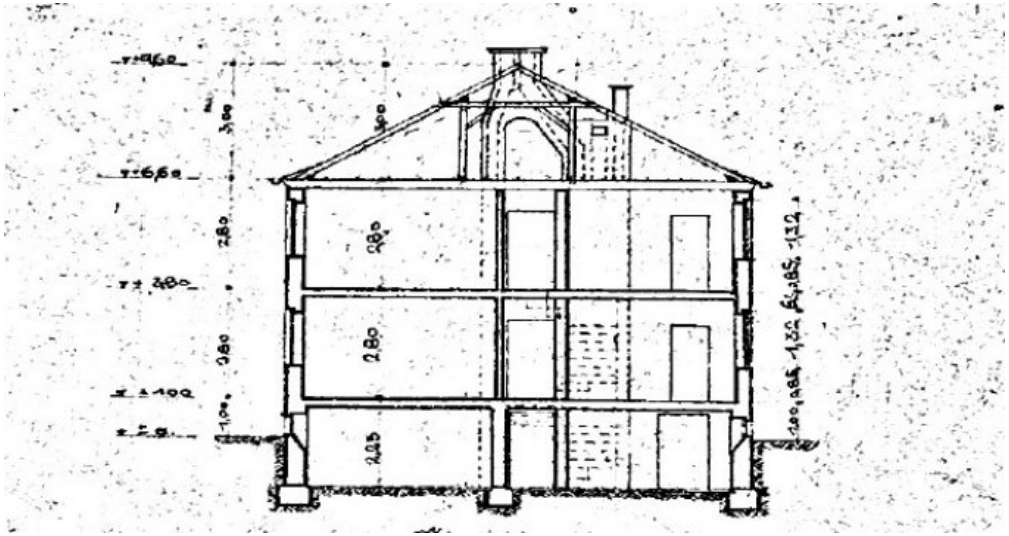
Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



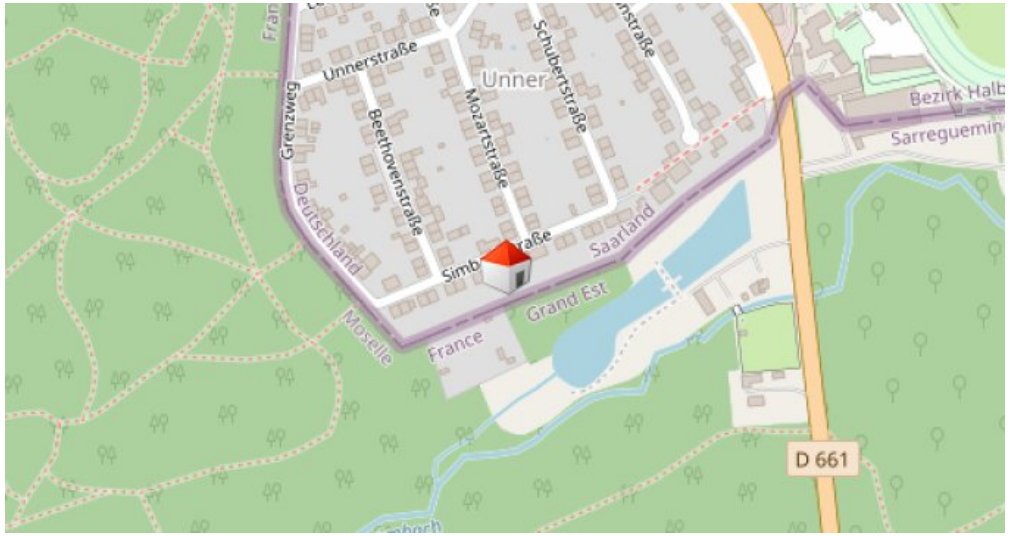
Grundriss EG



Grundriss OG



Gebäudeschnitt



EFH auf der Unner

Adresse

Simbachstraße 4
66130 Saarbrücken / Güdingen

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de