

## Freistehendes Einfamilienhaus mit neuer Gasheizung, Wintergarten, sofort beziehbar

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 €
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



## Objektbeschreibung

In ruhiger aber zentrumsnaher Lage wartet diese schöne und gepflegte Immobilie in Güdingen auf ihre neuen Bewohner.

Das Haus ist bereits leerstehend und damit sofort für ein Paar oder eine kleine Familie als neuer Lebensmittelpunkt verfügbar.

Ursprünglich 1938 erbaut, wurde das Haus ab 1986 umgebaut und renoviert.

U.a. wurde die Wohnfläche mit einem Wintergarten erweitert und optimiert.

Mit der nun praktischen Aufteilung befinden sich die Wohnräume mit Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Wintergarten mit Ausgang zum kleinen Garten und der hinter dem Haus liegenden Terrasse im Erdgeschoss.

Dort gibt es neben dem Gäste-WC auch eine Dusche.

Im Obergeschoss befindet sich ein Bad mit Wanne und drei weitere Schlafzimmer. Der vorhandene Kniestock ist hoch und die Räume sind sehr gut nutzbar.

Ggf. bietet der relativ hohe und gedämmte Dachboden (vorbehaltlich der behördlichen Genehmigung) weiteres Ausbaupotential.

Auch der Keller mit seinen rund 82m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet neben Garage, Waschküche und Heizungsraum viel Raum und Platz für Lagerzwecke oder die Heimwerkstatt.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	82 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	351 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1938
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort



Gerne zeigen wir Ihnen dieses schöne Haus im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung. 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
Befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in guter, ruhiger (Tempo 30-Zone), aber zentraler Lage in Güdingen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso der Bahnhof in Güdingen mit Saarbahnanschluss.

Mit dem Güdinger Globus ist eines der größten Einkaufszentren des Saarlandes nur wenige Fahrminuten entfernt, aber auch der Ortskern von Güdingen bietet mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens "alles was man braucht".

Besonders attraktiv ist bei diesem Anwesen auch die Nähe zu unseren französischen Nachbarn, die Grenze ist nur ca. 1km entfernt..



## Ausstattung

Kleines pflegeleichtes Grundstück mit Wiese und terrassiertem Bereich  
Freistehend in guter zentraler Lage von Gündingen  
Neuwertige Gasheizung aus 2022  
Nachträglich angebauter Wintergarten  
Garage integriert und großer Stellplatz auf dem Grundstück  
Bodenbeläge Mix  
Fenster ISO-Kunststoff-doppelt verglast  
Dachboden gedämmt.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt, sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

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 Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten. Es besteht keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Inhalts.



Esszimmer



Blick ins Wohnzimmer



Wohnzimmer



Blick in den Wintergarten



Wintergarten



Duschbad mit Fenster



Treppe zum DG



Diele DG



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Bad mit Wanne und Fenster



Keller



Kellerraum



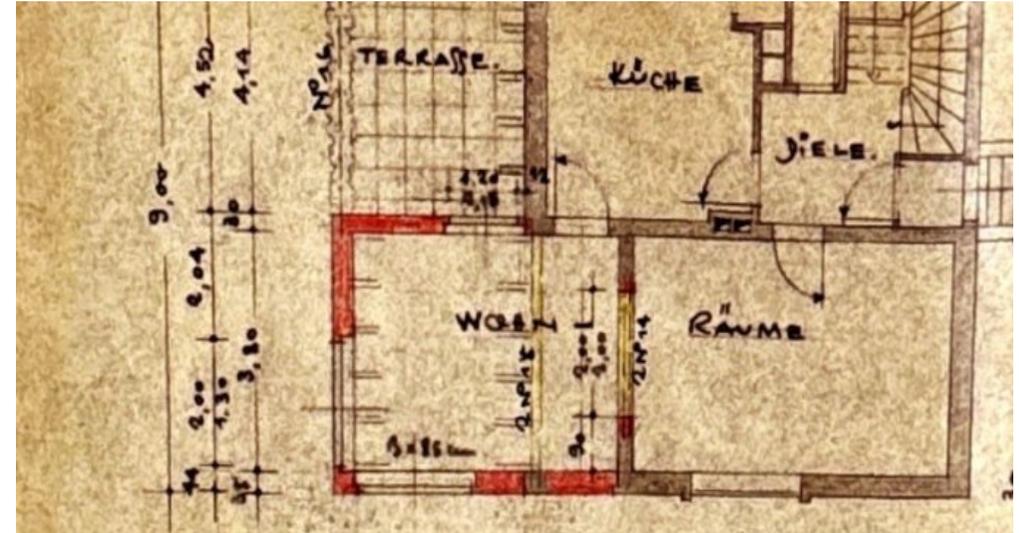
Heizungsraum



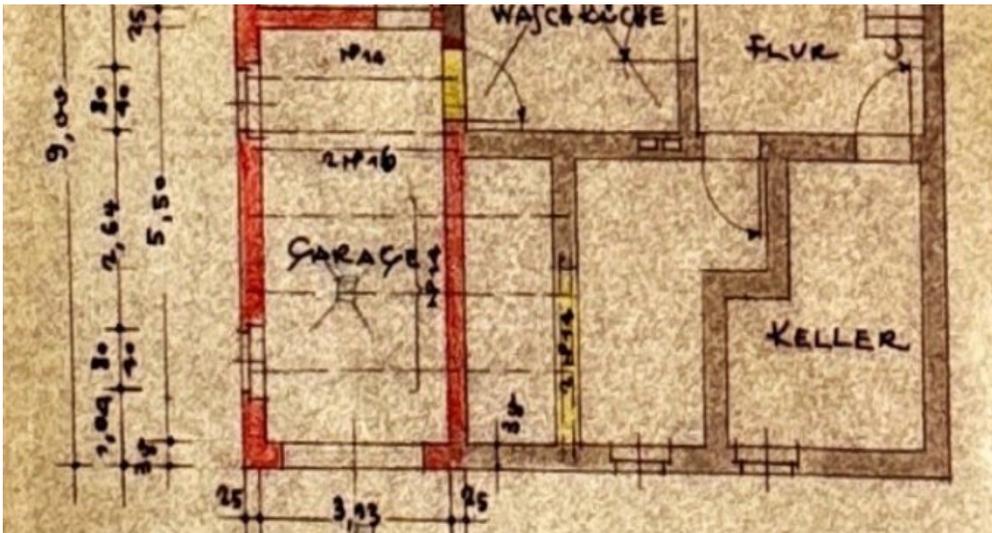
Neue Gasheizung



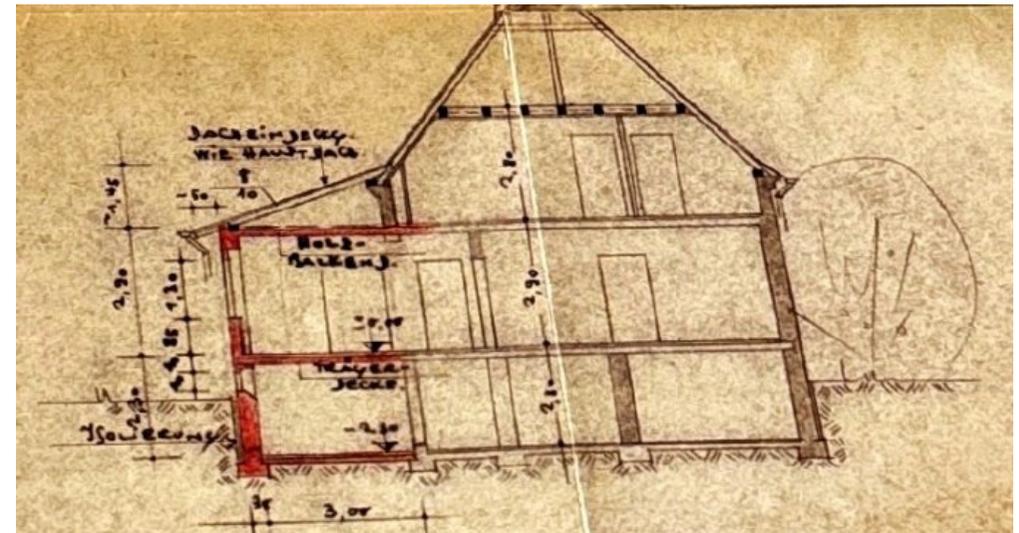
Waschküche



Grundriss EG



Grundriss KG



Querschnitt

## Adresse

Fechinger Straße 11  
66130 Saarbrücken / Güdingen

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>