Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Modernisiertes EFH mit Traumgarten in Waldrandlage auf der Unner

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	319.000 €
Anzahl Garage	1

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.
Das angebotene Haus wurde vor rund 20 Jahren umfassend renoviert.
Dabei wurden die Bäder und die Böden erneuert, Teile der Elektrik überarbeitet, eine neue Gasheizung und eine neue Einbauküche verbaut.
Liebevoll von seiner aktuellen Eigentümerin gepflegt und selbst bewohnt, bietet die Immobile auf 3 Etagen Platz, ohne "zu groß" und teuer zu sein.
Im EG befinden sich ein Gäste-WC, die Küche mit Verbindung zum Esszimmer (mit Kachelofen) und Wohnzimmer. Daneben befindet sich ein vollwertiges Bad mit Dusche und Fenster mit Tageslicht.
Eine erste Terrasse ist erreichbar über den Eingangsflur und verbindet diesen Bereich mit der Garage und über eine Treppe mit dem Garten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	1.319 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1931
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	Sofort

Auf der oberen Etage ist das Haus aktuell aufgeteilt in ein Gästezimmer und zwei weitere (verbundene) Räume, die aktuell eine Schlafzimmersuite mit direkt anliegendem Bad (mit Wanne) und Ankleideraum ergeben.
Auch im Unter- bzw. Gartengeschoss setzt sich der gepflegte Gesamteindruck fort.
Außer dem Heizungsraum gibt es noch Lagerräume und die Sommerküche mit Anschluss an den Hauswirtschaftsraum und dem Ausgang zur unteren Terrasse.
Der traumhafte Garten mit einem Anteil am angrenzenden Wald ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie.
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	Gas
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.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

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

Ausstattung

Sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage
Traumhaftes Grundstück direkt am Wald
Bevorzugte Lage auf der Unner in Güdingen
Terrassen im EG und Gartengeschoss
Doppelt verglaste Alu-Fenster
Erneuerte Bäder und Böden
Gasheizung aus 2007
Einbauküche (bereits im Preis enthalten)
Kachelofen
Parkettböden, Fliesen und Marmor (Bäder)
Ausbaufähiges, bereits gedämmtes, Dachgeschoss
Wohnfläche innen ca. 110 m²
Nutzfläche ca. 50 m²
Terrassenfläche ca. 40 m² (zu 1/4 Anteil berücksichtigt)
Grundstücksanteil in Deutschland: 471 m²
Grundstücksanteil in Frankreich: 991 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.

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.

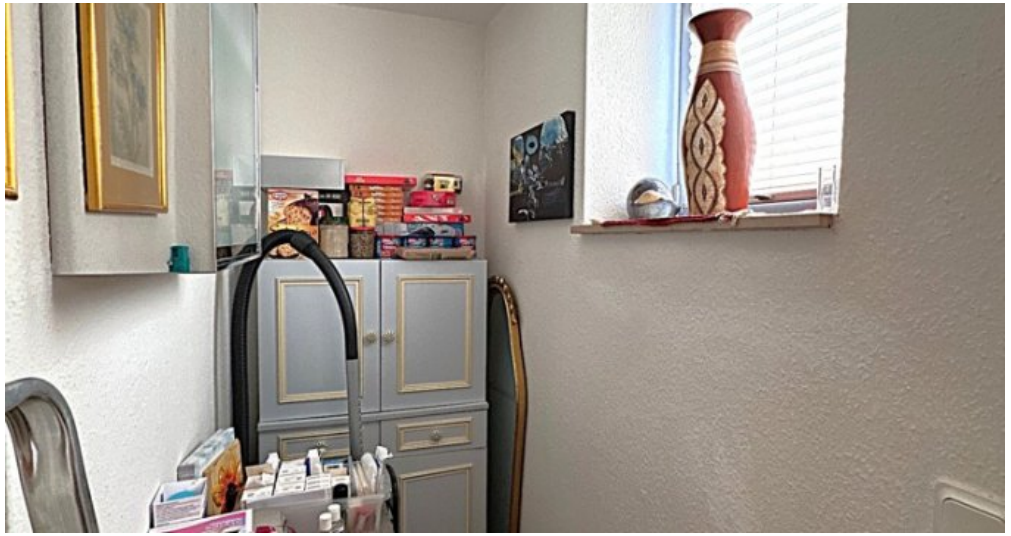
Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, 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.

.

Wohnzimmer EG

Bad EG

Treppenaufgang



Abstellraum Zwischenebene

Treppenaufgang

Flur OG

Zimmer OG

Schlafzimmer OG

Ankleide OG

Bad OG

Zugang zum UG

Diele UG

Raum 1 UG

Raum 2 UG

Hauswirtschaftsraum UG

Küche UG

Garten

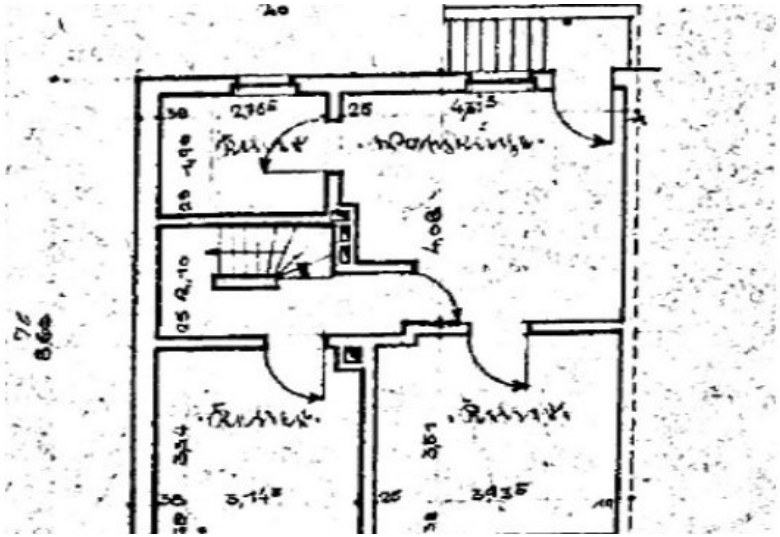
Garten1

Teich

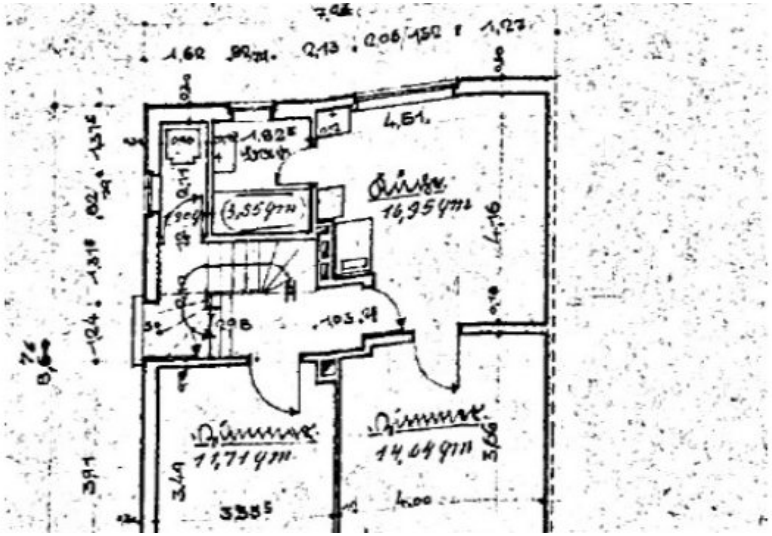
Hausrückseite

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

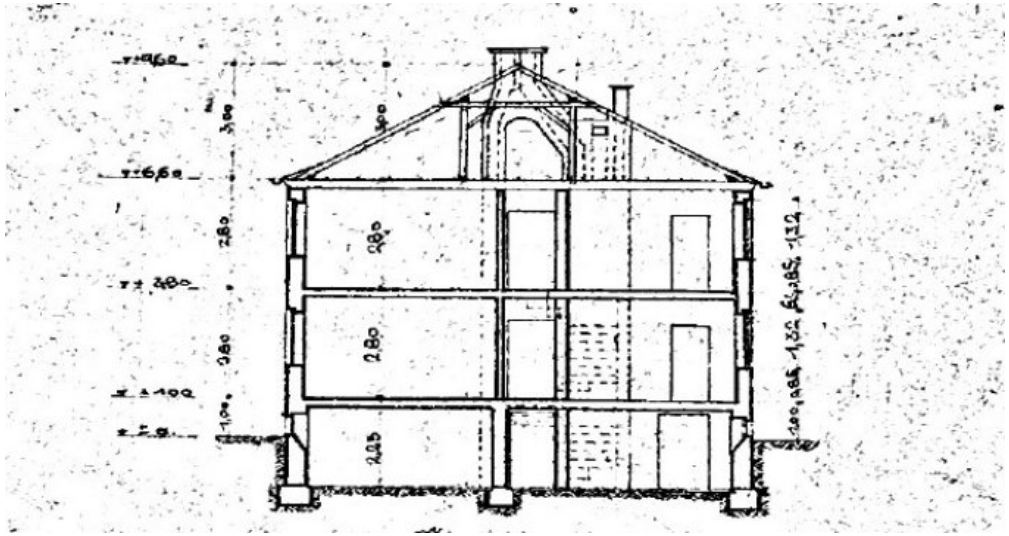
Treppe zum Garten



Grundriss EG



Grundriss OG



Gebäudeschnitt

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