

# Gepflegtes Reihenhaus, stadtnah mit Garten und eigener Garage

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	290.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Dieses schöne und gepflegte Reihenhaus mit eigenem Garten wartet in zentraler Lage in Saarbrücken-Güdingen auf seine neuen Bewohner. Auf zwei Wohnebenen und einer Kelleretage bietet es viel Platz, eine tolle Aufteilung und viel Stauraum. Im Erdgeschoss befinden sich das Gäste-WC, eine Küche mit Einbauküche, ein Essbereich und optisch etwas nach unten versetzt der Wohnbereich mit Ausgang zu Terrasse und dem eigenen Garten. Im Obergeschoss befinden sich, erschlossen über einen Galerieflur, drei Schlafzimmer, zwei davon mit Ausgang zu einem kleinen Balkon und innenliegend ein sehr großes Bad mit zwei Waschbecken, einer Wanne und einer Dusche. Das Gebäude ist unterkellert und bietet dort noch einmal viel Stauraum und eine Waschküche. Die eigene Garage befindet sich seitlich versetzt neben der Häuserreihe und daneben befinden sich weitere Stellplatzmöglichkeiten im Freien. Ein tolles Anwesen, dass einen schönen neuen Lebensmittelpunkt für ein Paar oder eine kleine Familie bieten könnte.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	30 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	250 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1985
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	01.12.2025



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um Ihnen diese schöne Immobilie unverbindlich bei einem persönlichen Termin zu präsentieren.

## Ausstattung

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



## Lage

Das Haus liegt zentral im Saarbrücker Stadtteil 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 Saarbahnhanschluss.

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

Einbauküche  
Offene, helle und moderne Raumauflteilung  
Eigener Garten  
Großes Bad mit Wanne und Dusche und ein Gäste-WC  
Zusätzlicher Balkon im 1.OG  
Eigene abgeschlossene Einzel-Garage  
Zentrale Lage im beliebten Güdingen mit guter Anbindung.



## 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 Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegegesetz (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.





Gäste-WC



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Badezimmer



Dusche



Blick zur Galerie



Garten



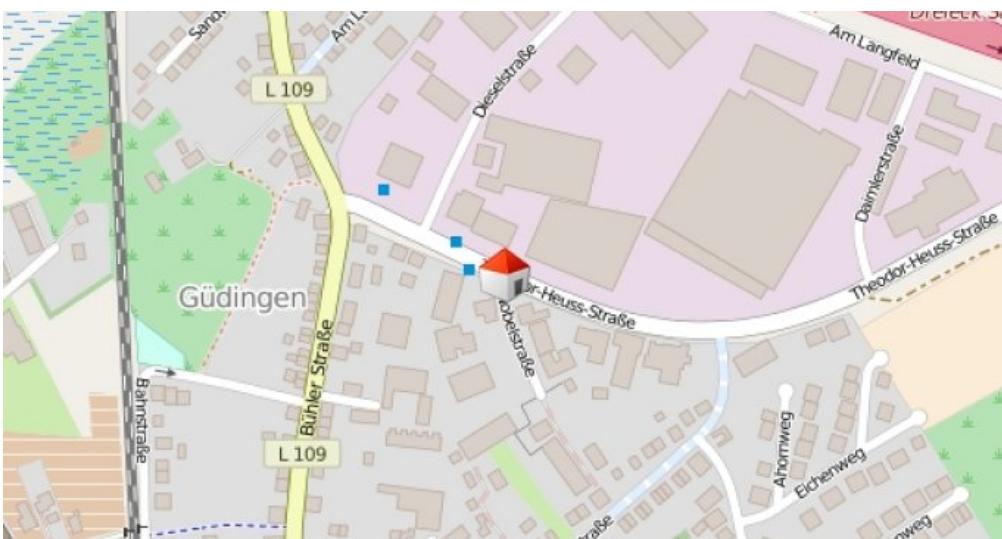
Garage



Kellerraum



Waschküche



Theodor-Heuss-Straße 24

## 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>