

Vielseitiges Ein- bis Zweifamilienhaus in Saarbrücken-Güdingen!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 3% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	339.000 €
Garagen	2



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Außergewöhnlich viel Platz: ca. 187,32 m² Wohnfläche + 190,44 m² wohnlich nutzbare Nutzfläche + Erdgeschoss & Dachgeschoss trotz Nutzflächenstatus vollwertig nutzbar – ideale Höhe, gute Belichtung, flexible Nutzung als Hobby-, Gäste- oder Jugendbereich
 - + Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus – nutzbar als Zweifamilienhaus oder großzügiges Einfamilienhaus
 - + Große Terrasse & zusätzlicher Balkon, gepflegter Garten
 - + Seitliche Einfahrt mit direktem Zugang zu den Garagen
 - + Ideal für Familien, Mehrgenerationen oder Wohnen & Arbeiten
 - + Viel Potenzial für individuelle Wohnkonzepte dank kompletter Gebäudenutzung
- Suchen Sie ein großzügiges Haus mit außergewöhnlich viel Nutz- und Wohnfläche, zwei Wohneinheiten, großem Garten und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten? Dieses freistehende Ein- bis Zweifamilienhaus in Saarbrücken-Güdingen überzeugt durch eine Gesamtfläche von über 377 m², die Ihnen deutlich mehr Spielraum bietet als vergleichbare Immobilien.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	187,32 m²
Nutzfläche	190,44 m²
Gesamtfläche	377,76 m²
Grundstücksfläche	687 m²
Anzahl Zimmer	7
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2023



Die Raumhöhen passen, die Bereiche sind gut belichtet und in einem Ausbauzustand, der eine aktive Nutzung – etwa als Hobbyräume, Gästezimmer, Homeoffice oder Jugendzimmer – problemlos ermöglicht.

Damit bietet das Haus eine Gesamtfläche, die sich wie ein großes Mehrgenerationenhaus anfühlt, jedoch flexibel und effizient genutzt werden kann.

Erdgeschoss – offiziell Nutzfläche, praktisch vollwertige Wohnfläche

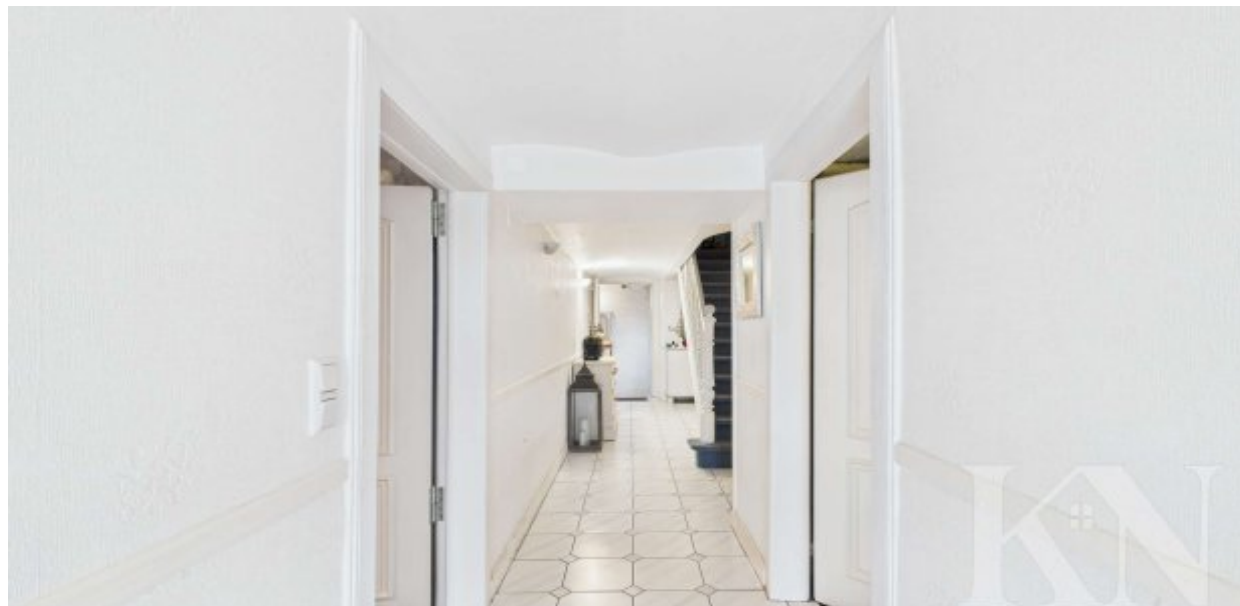
Das gesamte Erdgeschoss verfügt über gute Deckenhöhen und mehrere Räume, die sich ideal wohnlich nutzen lassen. Durch seinen Zuschnitt eignet sich dieser Bereich perfekt als Fitnessraum, Werkstatt, Hobbybereich, Gästetage oder Homeoffice-Zone.

Hier befinden sich:

- + Badezimmer
 - + Waschraum
 - + Mehrere große Lagerräume
 - + Allzweck- / Hobbyräume
 - + Flur mit direktem Zugang zur Einfahrt und den Garagen
1. Obergeschoss – Abgeschlossene Wohneinheit
- + Großes Wohn- und Esszimmer
 - + Küche
 - + Schlafzimmer
 - + Badezimmer
 - + Zugang zur großen Terrasse (Hofseite, ideal für Sommerabende)
- 2.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Dachgeschoss – ebenfalls formal Nutzfläche, aber vollständig wohnlich nutzbar
Das Dachgeschoss bietet einen großzügigen, offenen Raum mit ausreichender Deckenhöhe. Die Fläche ist bereits weitgehend ausgebaut und bietet enormes Potenzial für individuelle Gestaltungsideen.

Perfekt nutzbar als:

- + Jugendzimmer
- + Atelier
- + Musik- oder Hobbyraum
- + Rückzugsbereich
- + Studio
- + Großzügige Abstellfläche

Fazit:

Ein freistehendes Haus mit außergewöhnlich großer Gesamtfläche, flexibler Aufteilung und wohnlich nutzbaren Zusatzflächen, die in dieser Form selten sind.

Ob als großes Einfamilienhaus mit viel Platz, als Mehrgenerationenimmobilie, als Kombination aus Wohnen & Arbeiten oder zur teilweisen Vermietung – dieses Objekt bietet maximale Freiheit für Ihre Wohnpläne.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses besondere Objekt Ihnen bietet.



Lage

Allgemein

Saarbrücken-Güdingen liegt im Regionalverband Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Stadtteil verbindet eine naturnahe Wohnlage entlang der Saar mit einer sehr guten Infrastruktur und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre. Mit seinem gewachsenen Ortskern, gepflegten Wohngebieten und der grünen Umgebung bietet Güdingen ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A620 und die A6 sind Saarbrücken, St. Ingbert, Völklingen und Neunkirchen schnell erreichbar. Zusätzlich bietet der Bahnhof Saarbrücken-Güdingen eine direkte Anbindung an den Regionalverkehr. Ein gut ausgebautes Busnetz verbindet Güdingen mit der Saarbrücker Innenstadt sowie den umliegenden Stadtteilen. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich direkt vor Ort und sorgen für kurze Wege im Alltag.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien sind im nahegelegenen St. Arnual, in Saarbrücken-Mitte sowie in St. Johann zu finden. Der Stadtteil profitiert zudem von der Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Saarbrückens: Zahlreiche mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister prägen die Umgebung und bieten vielfältige Arbeitsmöglichkeiten.

Sport und Freizeit

Die Umgebung von Güdingen bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die Saaruferwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Zusätzlich gibt es Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze sowie ein reges Vereinsleben. Die unmittelbare Nähe zum Deutsch-Französischen Garten, zu den Bliestalwiesen und zu kulturellen Einrichtungen in Saarbrücken sorgt für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot und hohe Lebensqualität.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist sehr gut gewährleistet: In Güdingen gibt es mehrere Haus- und Fachärzte sowie Apotheken.



Theresia sowie weitere Kliniken in der Innenstadt sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und sichern eine umfassende medizinische Betreuung..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik:

Heizung: Gasthermen 1. + 2. OG von 2023

Fenster: Kellerfenster 2023, Ansonsten 12/2005

Bäder: 1.OG 2006

Dach: 2008 - kompletter Ausbau inkl. Eindeckung, Dämmung, Treppe etc.

Allgemeine Erneuerungen: Küche 2002, Balkon Renovierung 2024, Renovierung der Fassade 2024, Balkon 2 OG 2024 renoviert.



Sonstiges



1.OG Küche



1.OG Küche



1.OG Bad



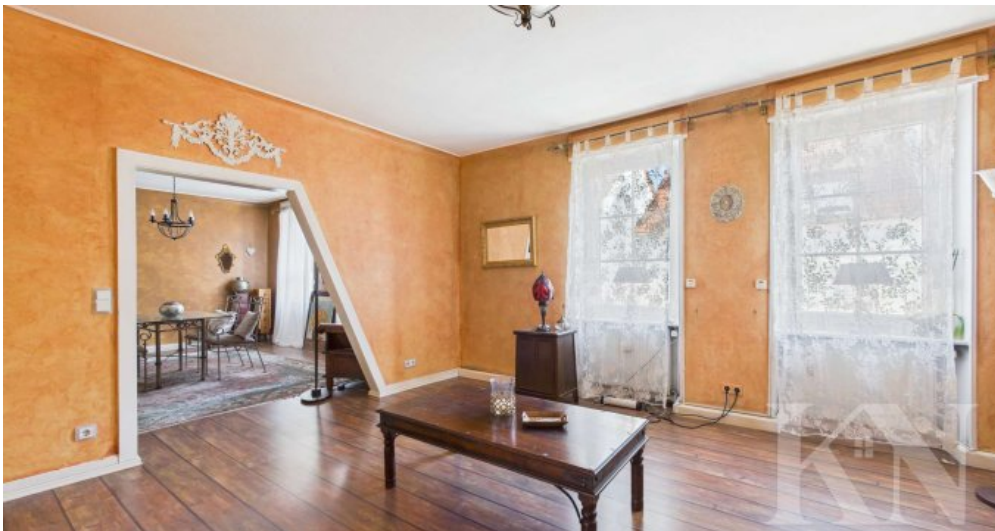
1.OG Wohnzimmer



1.OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer



1.OG Wohnzimmer



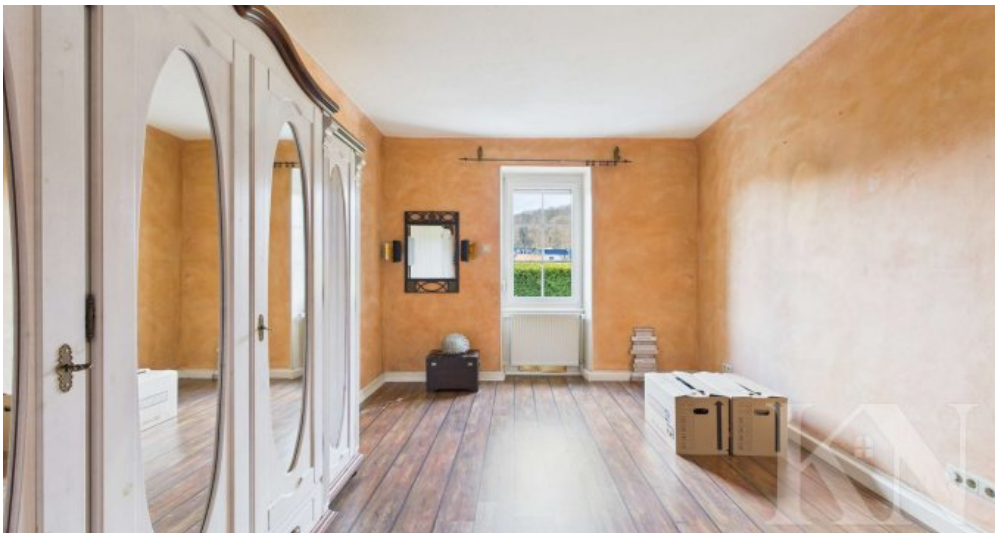
1.OG Esszimmer



1.OG Esszimmer



1.OG Esszimmer



1.OG Schlafzimmer



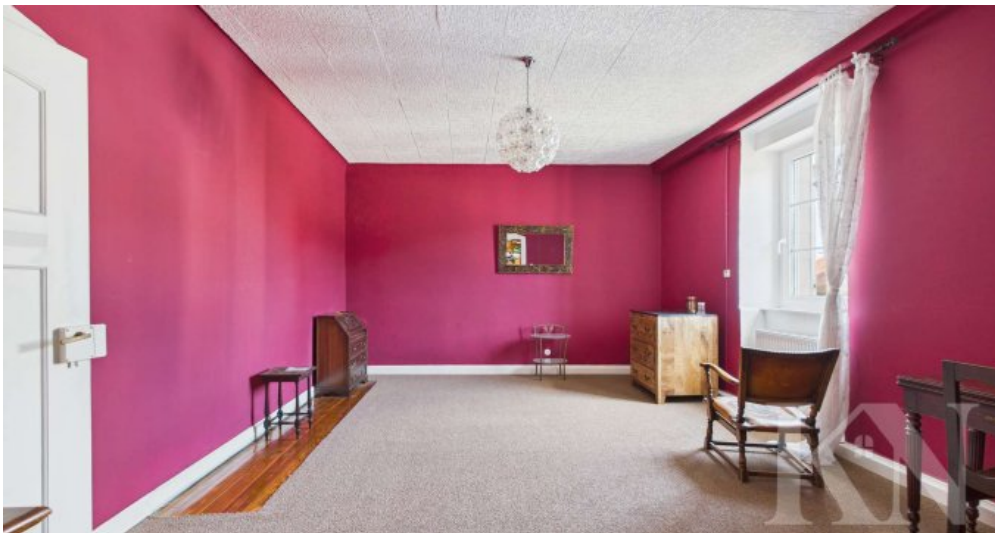
1. OG Schlafzimmer



1.OG Terrasse



1.OG Terrasse



2.OG Wohnzimmer



2.OG Wohnzimmer



2.OG Schlafzimmer



2.OG Schlafzimmer



2.OG Küche



2.OG Küche



2.OG Bad



2.OG Balkon



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garten



Garten



Garten



Garten



Überblick Garten

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
anna.kessel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>