

## Barrierefreie Eigentumswohnung im Bungalowstil in gefragter Lage von Saarbrücken OT zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	449.000 €
Anzahl Garage	1



### Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Saarbrücken-Güdingen gelegen, präsentiert sich diese extravagante Eigentumswohnung. Die großzügige Wohnung erstreckt sich über ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Immobilie sind zwei Wohnungen vorhanden, wobei es sich hier um die im Erdgeschoss gelegene Wohnung handelt. Durch die Hanglage befindet sich die zweite Wohnung mit separatem Eingang unterhalb. Somit profitiert man von einer komfortablen Barrierefreiheit.

#### Innenaufteilung

Der Eingangsbereich der Wohnung begrüßt Sie mit einer großzügigen Atmosphäre und führt Sie in die verschiedenen Räumlichkeiten. Das Herzstück der Wohnung besteht aus einem geräumigen Wohnzimmer und einem eleganten Esszimmer. Auch die Einbauküche sowie ein angrenzender Hauswirtschaftsraum, welcher nützlichen Stauraum bietet, sind komfortabel von dem Eingangsbereich zu erreichen.

Das Schlafzimmer verfügt über ein luxuriöses Bad en Suite mit Doppelwaschbecken aus Marmor und einer großzügigen Dusche.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1



Darüber hinaus stehen Ihnen ein weiteres Badezimmer mit Dusche, ein Bürozimmer/Gästezimmer sowie ein Abstellraum zur Verfügung.

### Besondere Highlights

- Allgemein ist diese Eigentumswohnung ausschließlich mit hochwertigen und edlen Materialien ausgestattet.
- Die Böden bestehen aus exklusivem Marmor (bis auf das Schlaf- und Badezimmer).
- Der offene Kamin im Wohnzimmer verleiht dem Raum weitere Exklusivität.
- Auch die Sprossenfenster sorgen für einen besonderen Charme.
- Durch die elektrischen Rollläden (teilweise) erhält man weiteren Komfort.
- Ein Deckenventilator im Schlafzimmer sorgt auch im Sommer für angenehme Temperaturen.
- Integrierte LED-Leuchten in den Decken setzen stilvolle Akzente.
- Ein großzügiger Balkon (ca. 29 m<sup>2</sup>) erstreckt sich entlang des Wohnzimmers und bietet einen grandiosen Ausblick auf einen schön angelegten Garten.
- Die Immobilie verfügt über eine Garage für Ihr Fahrzeug als auch einen geräumigen Dachboden, welcher ausreichend Stauraum bereitstellt.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Barrierefrei	Ja



- Im Jahr 2018 wurde die Pumpe der Ölheizung ausgetauscht.
  - Das Badezimmer en Suite erhielt im Jahr 2019 eine hochwertige Renovierung, einschließlich einer modernen und stilvollen Dusche.
- Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:  
[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).



## Lage

Diese luxuriöse Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Saarbrücken-Güdingen. Saarbrücken-Güdingen ist bekannt für seine gehobene Lebensqualität und seine Nähe zur Natur, während es gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Annehmlichkeiten der Stadt bietet.

**Natur und Erholung:**

In der Nähe finden Sie zahlreiche Parks, Wanderwege und Erholungsgebiete, die sich perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder einfach nur Entspannung im Freien eignen. Der aufwendig angelegte Garten, der von Ihrem Balkon sichtbar ist, bietet ebenso Möglichkeiten zur Ruhe und Entspannung.

**Verkehrsanbindung:**

Die Lage ermöglicht eine erstklassige Anbindung an die Innenstadt von Saarbrücken sowie an wichtige Verkehrsadern, was Ihnen eine bequeme Mobilität in der gesamten Region ermöglicht. Die Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel sind komfortabel zu erreichen.

**Täglicher Bedarf:**

In der Nähe der Wohnung finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen, die Ihren täglichen Bedarf decken.



Beispielhafte Entfernungen:

- Saarbrücken ca. 6 km
- Kleinblittersdorf ca. 6 km
- St. Ingbert ca. 12,5 km
- Mandelbachtal ca. 14,5 km
- Saarlouis ca. 31,5 km
- Stiring-Wendel (Frankreich) ca. 14 km
- Saargemünd (Frankreich) ca. 14,5 km.



## Ausstattung



## Sonstiges

### Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,975 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



**Haftungsausschluss:**

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Die im Exposé enthaltenen Daten beruhen auf den, vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



10



11



12



13



14



15



16



19

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)