Großzügige Eigentumswohnung mit weitläufigem Balkon und schöner Aussicht in Saarbrücken zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,975 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	399.000 €
Anzahl Garage	1

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen von Saarbrücken-Güdingen präsentiert sich diese außergewöhnliche Eigentumswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 200 m². Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten, wobei es sich bei dem hier angebotenen Objekt um die im Erdgeschoss gelegene Wohnung handelt. Aufgrund der leichten Hanglage befindet sich die zweite Wohnung mit separatem Zugang unterhalb, wodurch die hier angebotene Einheit von einer nahezu barrierefreien Erreichbarkeit profitiert. Die Wohnungen sind komplett voneinander getrennt mit separatem Eingang und eigenen Zählern.
Raumaufteilung
Ein einladender Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Atmosphäre und führt in die unterschiedlichen Wohnbereiche. Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohnbereich mit offen gestaltetem Wohnzimmer und elegantem Esszimmer. Die Küche mit Einbauküche sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sind komfortabel vom Eingangsbereich aus zugänglich.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	200 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1

Ein angrenzender Ankleideraum bietet viel Platz für Ihre Garderobe. Ergänzend stehen ein weiteres Badezimmer mit Dusche, ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer sowie ein separater Abstellraum zur Verfügung.
Besondere Ausstattungsmerkmale
•Hochwertige und exklusive Materialauswahl in der gesamten Wohnung
•Edle Marmorböden in allen Bereichen (außer Schlafzimmer und Bäder)
•Stilvoller offener Kamin im Wohnzimmer
•Charmante Sprossenfenster, die ein besonderes Ambiente schaffen
•Elektrischer Rollladen im Schlafzimmer
•Deckenventilator im Schlafzimmer für angenehmes Raumklima an heißen Tagen
•Elegante LED-Deckenspots für eine stimmungsvolle Beleuchtung
•Großzügiger Balkon mit ca. 29 m², der einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten bietet
•Eigener Garagenstellplatz sowie ein großzügiger Dachboden für zusätzlichen Stauraum
Modernisierungen
Zur Erhaltung und Steigerung des Wohnkomforts wurden in den letzten Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:
•Austausch des Heizkessels der Ölheizung im Jahr 2010
•Erneuerung der Ölpumpe im Jahr 2018
•Hochwertige Renovierung des Badezimmers en Suite im Jahr 2019, inklusive moderner Ausstattung und zeitgemäßem Design
•Sanierung des Balkons im Jahr 2025
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl

de.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2030-02-13
Endenergiebedarf	213.60
Baujahr lt. Energieausweis	1972
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	G
Primärenergieträger	OEL

Lage

Diese 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.

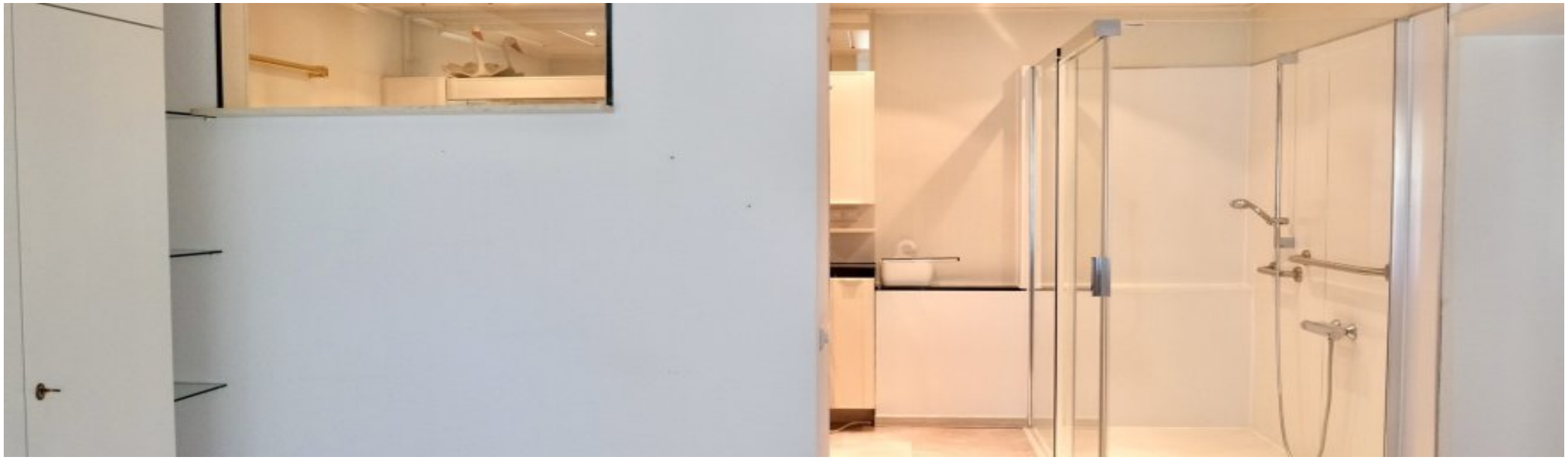
Beispielhafte Entfernungen:
- Saarbrücken ca. 6 km
- Kleinblittersdorf ca. 6 km
- St. Ingbert ca. 12,5 km
- Mandelbachtal ca. 14,5 km
- Saarlouis ca. 31,5 km
- Stiring-Wendel (Frankreich) ca. 14 km
- Saargemünd (Frankreich) ca. 14,5 km.

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. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Wohnflächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..

9

10

11

12

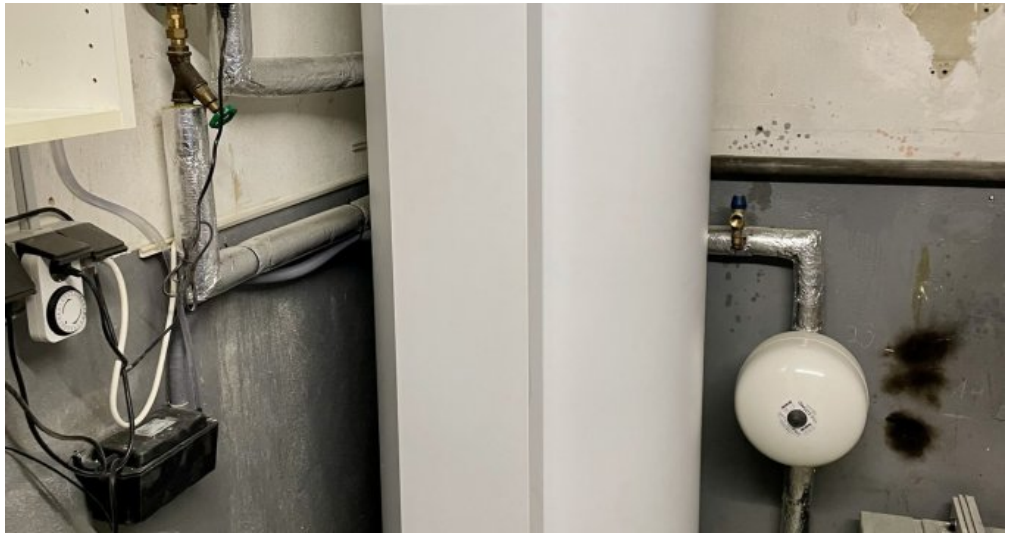
13

14

15

16

17



18

19

20

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de