

Exklusive Neubauwohnung in Saarbrücken-Güdingen – Stilvoll wohnen auf höchstem Niveau

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	223.000 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Der Zugang zum 360 Grad-Rundgang erfolgt ausschließlich nach Bestätigung der Widerrufsbelehrung und vor einer persönlichen Besichtigung. Hierfür wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung erst nach Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft vereinbart werden kann. Der angebotene Preis in Höhe von 223.000€ ist ein Festpreis, wodurch kein Verhandlungsspielraum mehr besteht. Objektbeschreibung

Diese neuwertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2024 überzeugt durch eine moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf ca. 64 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein komfortables Wohnambiente mit lichtdurchfluteten Räumen und zeitgemäßem Wohnkomfort. Der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	64 m ²
Anzahl Zimmer	2
Alt-/Neubau	Neubau



Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Saarbrücken. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktive Kapitalanlage. Dank des neuwertigen Zustands und der hochwertigen Ausstattung besteht kein Renovierungsbedarf.

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vor.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen
heizungsart	Fussbodenheizung
befuehrung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Rollstuhlgerecht	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Barrierefrei	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Abstellraum	Ja
Rollladen	Ja



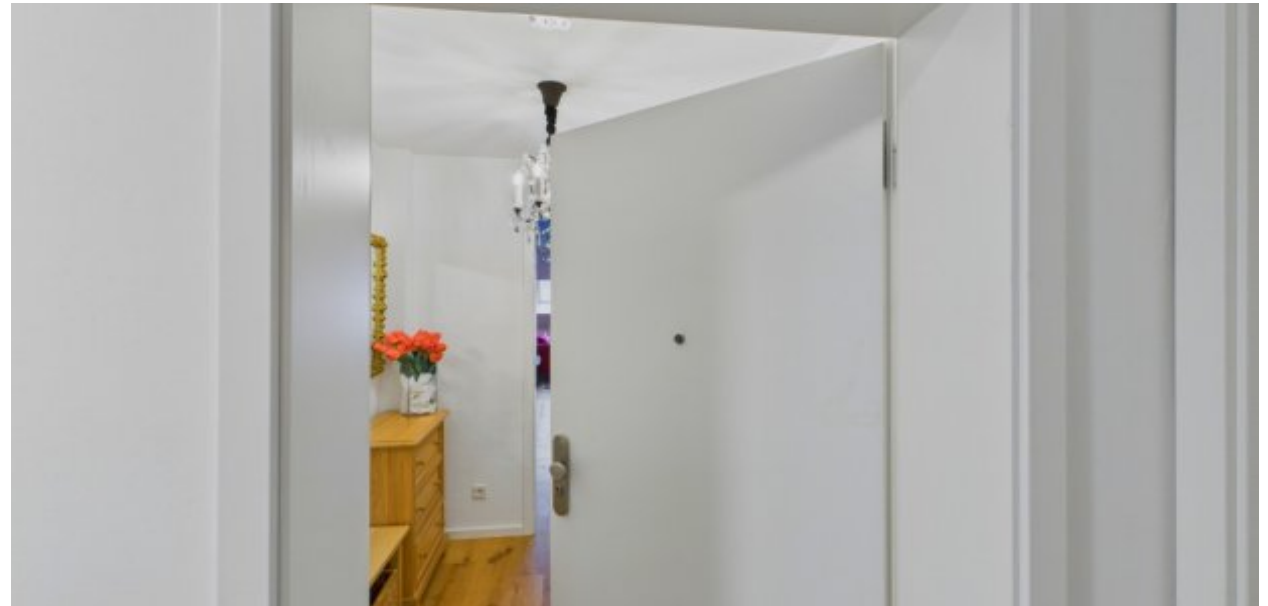
Lage

Güdingen ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Nördlich des Stadtteils befindet sich das Autobahndreieck Saarbrücken, an der die Bundesautobahn 6 auf die Stadtautobahn Saarbrücken trifft. Von Süden nach Norden verläuft entlang der Saar die Bundesstraße 51.

Der zweigleisige Haltepunkt mit Mittelbahnsteig an der Bahnstrecke Saarbrücken–Sarreguemines befindet sich südöstlich der Ortsmitte. Seit Herbst 1997 wird der Haltepunkt durch die Linie 1 der Saarbahn tagsüber alle 15 Minuten (ansonsten alle 30 Minuten) angefahren. Verbindungen bestehen in das Stadtzentrum von Saarbrücken sowie darüber hinaus nach Riegelsberg, Heusweiler Markt und Lebach. Alle 30 bzw. 60 Minuten verkehrt die Stadtbahn in der Gegenrichtung über Kleinblittersdorf zum Bahnhof Sarreguemines unweit der deutsch-französischen Landesgrenze. Das historische Empfangsgebäude aus dem 19. Jahrhundert wurde im Jahr 2005 abgerissen. Der behinderten- und familiengerechte Ausbau des Haltepunktes wird von der kommunalen Politik seit Jahrzehnten gefordert, ohne dass es bisher zu konkreten Plänen gekommen wäre.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	23.05.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2024
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.05.2023
Energieeffizienzklasse	APLUS
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	21





Ausstattung

Baujahr: 2024
Etage: Dachgeschosswohnung
Fenster: Kunststoff 3fach verglast. Dachfenster 2fach verglast.
Böden: Parkett, Fliesen
Wände: Maschinengipsputz mit Dispersionsanstrich
Bad: begehbare Dusche, Wachbecken, WC
Balkon: 1
Küche: Neuwertig (Im Kaufpreis nicht enthalten)
Heizung: Fußbodenheizung.
Kellerraum, Aufzug, Stellplatz mit Wallbox.



Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.



Esszimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Grundriss

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf
Ist-Wert: 38 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 41 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹
Ist-Wert: 0,31 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG („Modelgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **21 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Vergleichswerte Endenergie⁴

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A+ A B C D E F G H
 Energieeffizientestes MFR (Neubau) EPH (Neubau) EPH (erweitert) plus modernisiert
 Durchschnittliches Wohngebäudebestands MFR (erweitert) nicht wasserdicht modernisiert EPH (erweitert) nicht wasserdicht modernisiert

Energieausweis

Anbieter

your next home
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale
E-Mail

06881/5959111
info@ynhome.de