

Wohnen, leben, ankommen: Großzügiges Zweifamilienhaus mit zwei Garagen!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	265.000 €
Freiplätze	3



Objektbeschreibung

Wohnen mit Charakter – Ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationen oder Kapitalanleger

In einer beliebten und ruhigen Wohnlage von 66130 Saarbrücken-Güdingen erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus, das modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet. Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 2000 vollständig neu aufgebaut und aufgestockt, sodass eine attraktive Immobilie mit zeitgemäßem Wohnstandard entstanden ist.

Die Liegenschaft besteht aus zwei voneinander unabhängigen Wohneinheiten, die jeweils über einen separaten Hauseingang verfügen. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als reine Kapitalanlage.

Die vordere Fassade wurde durch KI neu generiert,. Der Eigentümer lässt die vordere Fassade im September noch streichen. Das Originalbild ist beigefügt. Das Objekt verfügt über keinen Garten. Jede der beiden Wohnungen verfügt über:

- zwei helle Zimmer
- eine Küche
- ein Badezimmer
- einen eigenen Hauseingang

Die obere Wohnung bietet zusätzlich einen ausgebauten Spitzboden, der sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt und zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Angaben zur Immobilie

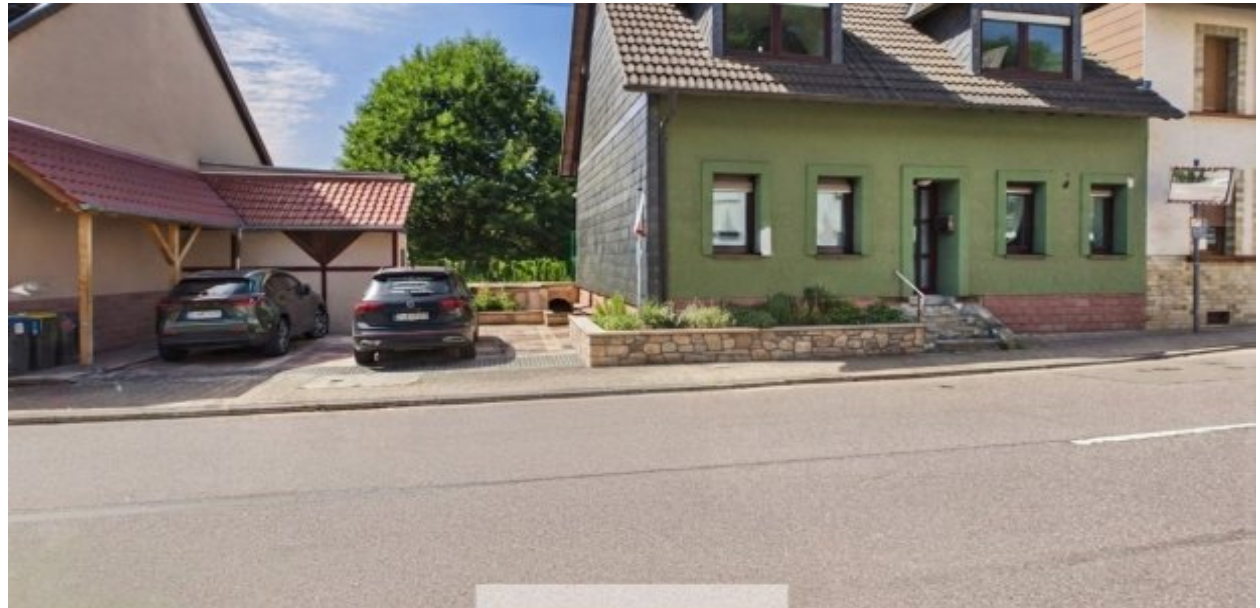
Wohnfläche	118 m ²
Grundstücksfläche	190 m ²
Anzahl Zimmer	4
Baujahr	2000



Neben einer großzügigen Terrasse stehen den Bewohnern drei Stellplätze zur Verfügung. Ein echtes Highlight ist der historische Gewölbekeller, der dem Haus einen einzigartigen Charakter verleiht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – beispielsweise als Wein- oder Lagerkeller. Eine absolute Rarität stellt zudem der rund 300 Jahre alte Brunnen dar, der aus massiven Steinquadern gefertigt wurde und die Geschichte des Anwesens eindrucksvoll widerspiegelt. Solche historischen Elemente sind heute nur noch selten zu finden und verleihen der Immobilie einen unverwechselbaren Charme. Die Saarbahn ist in 4 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas



Lage

Güdingen ist ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Güdingen liegt rund 4 km südsüdöstlich der Saarbrücker Innenstadt an der Saar.

Die Evangelische Kirche in Güdingen ist ein Sakralbau der Kirchengemeine Ober Saar.

Die Pferde-Rennbahn in Güdingen wurde am 12. September 1948 eingeweiht.

Saarbrücken-Güdingen beheimatet viele bekannte Unternehmen:

Globus Handelshof, Saint-Gobain, Bechtle IT-Systemhaus, Jungheinrich AG&Co.KG.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.03.2036
Endenergiebedarf	153
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2000
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	14.03.2026
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	153,60



Ausstattung

Dach: Satteldach mit Tonziegel
 Heizung: Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2000
 Strom: Erneuert 2000
 Fenster: Erneuert 2000
 Terrasse: Ja. Wird der Wohnung im Obergeschoss zugeordnet.
 Stellplätze: 3 Stück für PKW und weitere für Fahrräder etc.
 Besonderheit: 300 Jahre alter Brunnen aus Steinquadern, Historischer Gewölbekeller.



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 beigegeführten 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.





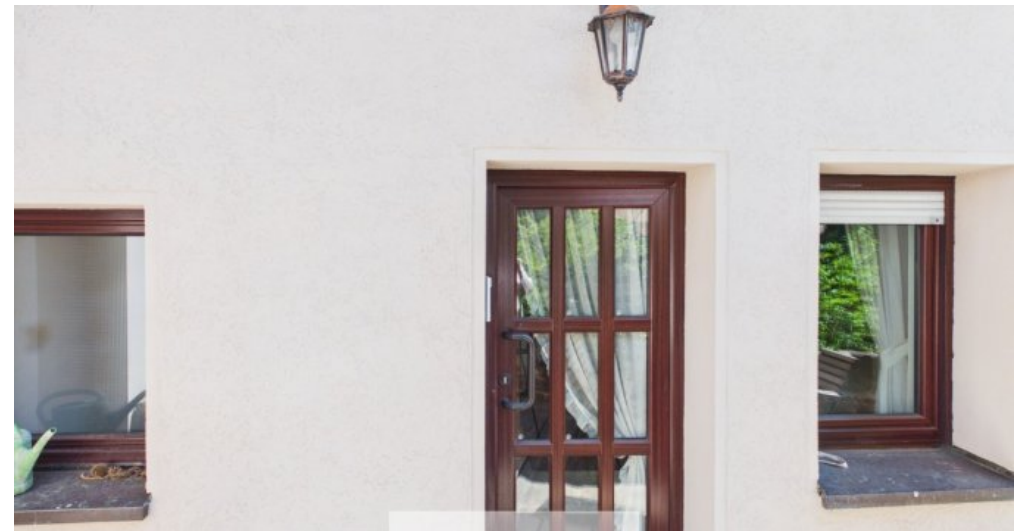
Dachboden (2)



Dachboden



Einfahrt



Eingangstür



Kinderzimmer



Küche (2)



Küche



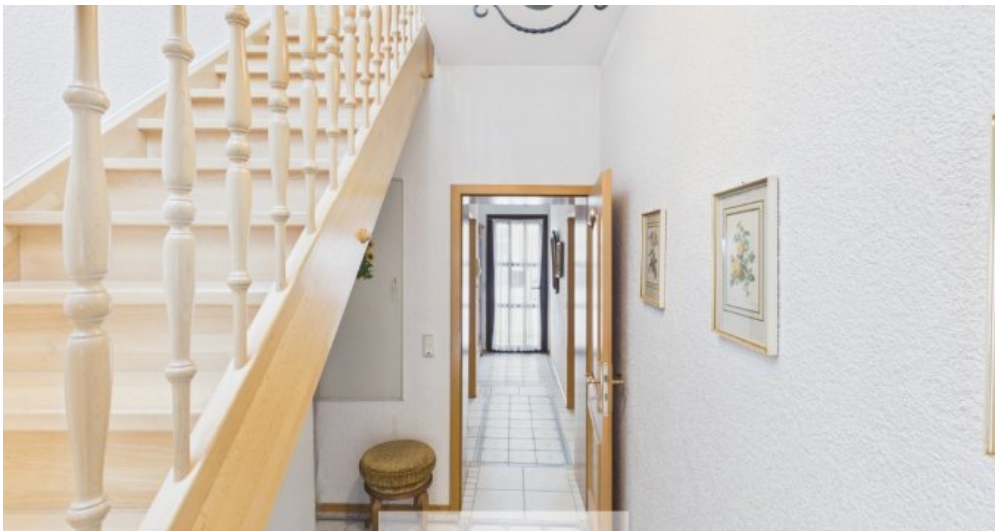
Schlafzimmer



Terrasse



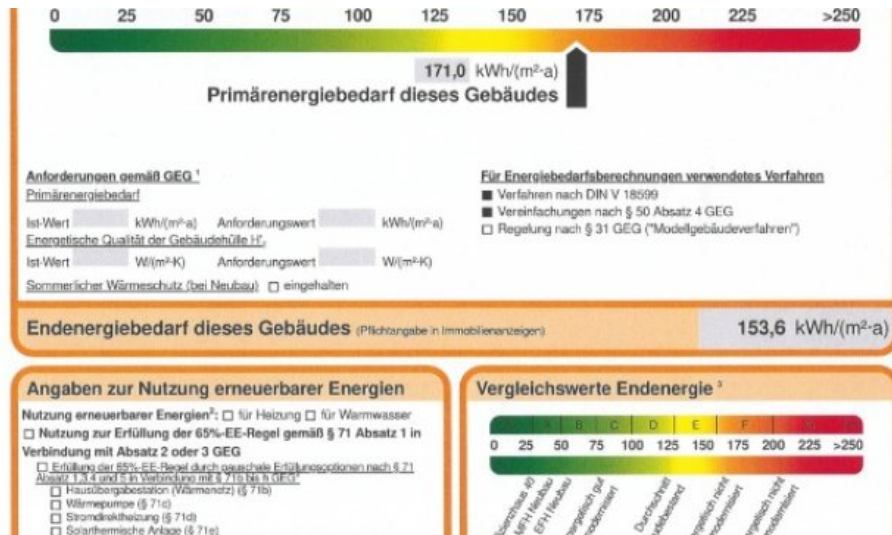
Treppenhaus



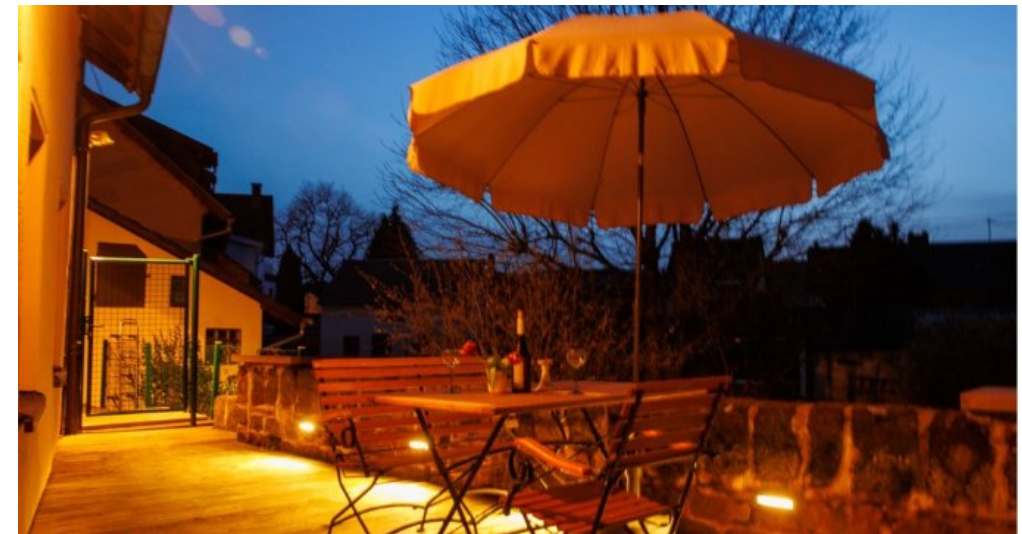
Treppenhaus



Wohnzimmer (2)



Energieausweis



Terrasse beleuchtet

Anbieter

Stefan Spies Immobilien
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale
E-Mail

06881/5959111
info@ynhome.de