Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage und Garten in Saarbrücken-Güdingen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	355.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Zweifamilienhaus in Saarbrücken-Güdingen mit zwei Wohneinheiten von jeweils ca. 88 m² Wohnfläche. Die Immobilie ist seit 1995 vermietet und eignet sich insbesondere als langfristige Kapitalanlage.
Das Erdgeschoss wird zu Wohnzwecken genutzt und verfügt über eine Terrasse mit anschließendem Garten. Der Garten ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet und über die Terrassentür oder durch die Garage zugänglich. Das Obergeschoss ist ebenfalls vermietet und wird derzeit als Praxis genutzt. Beide Einheiten verfügen über einen Abstellraum mit ausreichend Platz für Waschmaschine und Trockner. Die Badezimmer sind jeweils mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet.
Die Wärmeversorgung erfolgt für jede Einheit unabhängig über eine eigene Gastherme. Die Therme im Erdgeschoss wurde 2015 erneuert, die Therme im Obergeschoss stammt aus dem Jahr 1995. Die Mieter schließen ihre Gasliefererverträge jeweils selbst ab und rechnen die Verbrauchskosten unmittelbar mit dem Versorger ab.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	176 m²
Grundstücksfläche	336 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



Die Dachkonstruktion wurde als Binderkonstruktion ausgeführt. Die oberste Geschossdecke ist mit Steinwolle gedämmt. Vorhanden sind zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden.
Zum Objekt gehören außerdem eine massiv errichtete Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Die Garage ist der Erdgeschosswohnung zugeordnet und an deren Stromversorgung angeschlossen.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Wanne, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Saarbrücker Stadtteil Güdingen. Der Stadtteil liegt beidseits der Saar und verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Saarbrücker Innenstadt.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in Güdingen und den angrenzenden Stadtteilen.
Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut. Über die nahegelegenen Hauptverkehrsachsen und Autobahnanschlüsse sind die Saarbrücker Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar. Güdingen verfügt zudem über einen eigenen Bahnhaltepunkt und Busverbindungen.
Auch die Universität des Saarlandes mit dem Campus Saarbrücken ist gut erreichbar. Damit ist die Lage neben der klassischen Wohnnutzung auch für Beschäftigte und Angehörige der Universität sowie der zahlreichen Forschungseinrichtungen im Umfeld interessant.
Güdingen bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	30.10.2036
Energieverbrauchskennwert	97.26kWh/m²a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	30.10.2026
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Gas

Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen im Stadtteil und der näheren Umgebung.
Insgesamt bietet die Lage eine gute Kombination aus städtischer Infrastruktur, Verkehrsanbindung und einem vergleichsweise hohen Freizeit- und Erholungswert..

Ausstattung

- Freistehendes Zweifamilienhaus
- Zwei Einheiten mit jeweils ca. 88 m²
- Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Garten
- Einzelgarage in Massivbauweise sowie Außenstellplatz
- Separate Gastherme je Einheit, EG Baujahr 2015, OG Baujahr 1995
- Direkte Abrechnung der Heizkosten durch die Mieter mit dem jeweiligen Versorger
- Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Badezimmer jeweils mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Eigener Abstellraum je Einheit mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Oberste Geschossdecke mit ca. 16 cm Steinwolle gedämmt
- Massivbauweise (Liaporsteine)

Die monatliche Kaltmiete beträgt derzeit 625 € für das Erdgeschoss und 605 € für das Obergeschoss. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt jeweils 80 € monatlich und umfasst unter anderem Gebäudeversicherung, Müllgebühren, Straßenreinigung, Grundsteuer sowie kleinere umlagefähige Ausgaben.

Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden.

Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.
Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen.

Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de