Zeitloses Erbe aus 1625 – Charmantes Bauernhaus mit vielseitiger Gewerbeeinheit

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	399.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	1.000 €
IST Periode	Monat
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Zeitloses Erbe aus 1625 – Charmantes Bauernhaus mit vielseitiger Gewerbeeinheit (140 m² Wohnfläche / 185 m² Gewerbefläche)
Erleben Sie den einzigartigen Charme dieses historischen Bauernhauses aus dem Jahr 1625, das mit einer gelungenen Kombination aus authentischem Flair und modernem Komfort begeistert. Die unter Denkmalschutz stehende Fassade wurde 2023 frisch verputzt und gestrichen (Fensterläden, Haustür und Scheunentor) und erstrahlt nun in neuem Glanz. Besonders bezaubernd ist der liebevoll gestaltete Hof – eine idyllische Oase mit einem kleinen Teich, die Ruhe und Romantik ausstrahlt und den Alltag vergessen lässt.
Auf einem ca. 414 m² großen Grundstück bietet das Objekt eine ausgebaute Wohnfläche von rund 140 m², mit einem zusätzlichen Ausbaupotenzial von ca. 32 m² im Dachgeschoss.
Im Erdgeschoss befindet sich neben einem privaten Hauswirtschaftsraum eine großzügige Gewerbeeinheit, die sich harmonisch in den historischen Kontext des Bauernhauses einfügt und rund 185 m² vielseitig nutzbare Fläche bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	325 m²
Nutzfläche	75 m²
Grundstücksfläche	414 m²
Anzahl Zimmer	4
Baujahr	1625
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Vereinbarung
Denkmalgeschützt	Ja



Ergänzt wird das Ganze durch separate WC-Bereiche für Herren und Damen sowie eine praktische Umkleide.
Aktuell ist die Gewerbeeinheit für 1.000 Euro monatlich gut vermietet, wobei eine flexible, halbjährliche Kündigungsfrist den zukünftigen Eigentümern größtmögliche Gestaltungsspielräume bietet. Dies eröffnet attraktive Perspektiven: Sie können die bestehende Vermietung als stabile Einnahmequelle fortführen oder die Fläche individuell umgestalten – sei es als kombinierter Wohn- und Arbeitsbereich oder als zusätzlicher Wohnraum.
Die Wohneinheit im Obergeschoss überzeugt durch eine helle, freundliche Raumaufteilung mit einer gut ausgestatteten Küche, einem Badezimmer mit Badewanne sowie einem vielseitig nutzbaren Büro oder Kinderzimmer.
Im Dachgeschoss entfaltet sich ein echtes Raumjuwel: das lichtdurchflutete Studio bzw. Wohnzimmer mit Empore. Hier verschmelzen historische Elemente mit modernem Wohnkomfort – die originalen Dachbalken aus dem Jahr 1625 verleihen dem Raum einen einzigartigen Charakter, während das 2021 eingebaute große Dachfenster für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Moderne Technik rundet das Konzept ab: Eine 2023 erneuerte Gas-Zentralheizung sorgt im Winter für wohlige Wärme, während in der Gewerbeeinheit teilweise eine Fußbodenheizung installiert ist.
All das macht dieses Objekt zu einer perfekten Verbindung aus historischem Charme und modernen Wohnansprüchen – ideal für Investoren, Selbstnutzer oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach realisieren möchten.

Energieausweis

Baujahr lt. Energieausweis	1625
Erstellungsdatum	ohne
Primärenergieträger	GAS

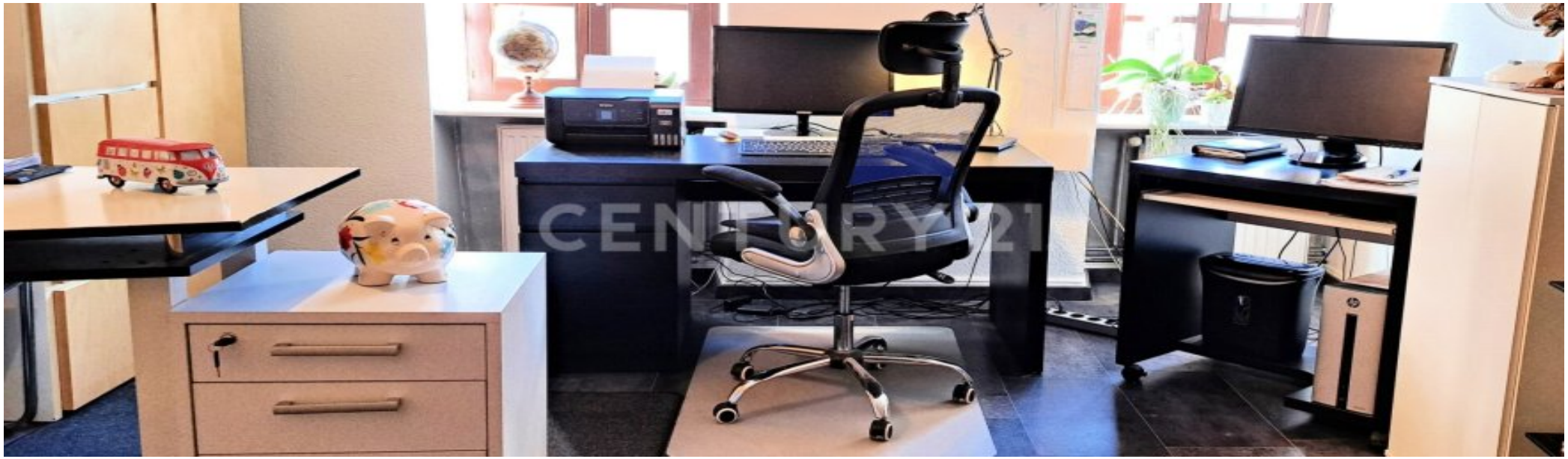


Lage

Der Saarbrücker Stadtteil Güdingen zählt zu den begehrten Wohnlagen im Südosten der Landeshauptstadt. Eingebettet in das grüne Saartal, überzeugt Güdingen durch seine naturnahe Umgebung und sein charmantes, gewachsenes Ortsbild. Die Lage direkt an der Saar verleiht dem Stadtteil einen hohen Erholungswert – Spazier- und Radwege laden zu entspannten Stunden in der Natur ein.
Güdingen blickt auf eine lange Geschichte zurück, was sich im harmonischen Mix aus historischen Gebäuden und modernen Wohnanlagen widerspiegelt. Der dörfliche Charakter mit viel Grün schafft eine ruhige Wohnatmosphäre, die insbesondere bei Familien und Berufspendlern sehr geschätzt wird.
Verkehrstechnisch ist Güdingen hervorragend angebunden: Die Autobahn A6 sowie die Bundesstraße B51 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, der örtliche Bahnhof sowie nahegelegene Saarbahn-Haltestellen sorgen für eine schnelle Verbindung in die Saarbrücker Innenstadt und ins Umland.
Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Neben einer Grundschule und mehreren Kindergärten finden sich im Ort Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte und Gastronomie.



Güdingen verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Erreichbarkeit – ein Standort mit hoher Lebensqualität..



Ausstattung

Baujahr & Denkmalschutz:
- Baujahr 1625, Fassade unter Denkmalschutz
- Frisch verputzt (2023)
- Neu gestrichene Fensterläden, Haustür und Scheunentor (2023)

Wohn- & Nutzflächen:
- Ausgebaute Wohnfläche: ca. 140 m²
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss: ca. 32 m²
- Gewerbeeinheit: ca. 185 m² (aktuell vermietet – 1.000 €/Monat, flexible, halbjährliche Kündigungsfrist)
- Kellergeschoss inkl. Heizungskeller: ca. 30 m²

Innenausbau & Besonderheiten:
- Gewerbeeinheit im EG mit ehemaliger Scheune (große Galerie), altem Fotolabor, WC (Herren/Damen) und Umkleide
- Wohnbereich im OG Küche, Badezimmer mit Badewanne, flexibles Büro/Kinderzimmer und Schlafzimmer
- Zweifachverglaste Holzfenster

Heizung:
- Gas-Zentralheizung Viessmann (erneuert 2023)
- Teilweise Fußbodenheizung in der Gewerbeeinheit

Bodenbeläge:
- Wohnbereich: Vinylboden, Laminat, Badezimmer gefliest
- Gewerbeeinheit: Fliesen und Teppichboden

Außenbereich:
- Grundstück: ca.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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 sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Homes & Castles Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
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.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem
gesetzlichen Widerrufsrecht.



.





Das alte Gebälk verleiht historischen Flair



Eine idyllische Oase mit einem kleinen Teich



Rückansicht des Hauses



Herr Andreas Berger ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de