

# Exposé

## in Saarbrücken

**TRAUMWOHNUNG - in der Natur und  
Metropolnahe - barrierefrei - neuwertig  
saniert! ALTERSRUHESTITZ!**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



**Objekt-Nr. BK00268**

Verkauf: **337.500 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Kennel  
Telefon: 06501 9182907  
Mobil: 0179 6981279

66119 Saarbrücken  
Saarland

Baujahr	1973	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung
Zustand	saniert		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 19.07.2021
- gültig bis: 19.07.2031
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 167,1 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1973

-----

Diese im Jahr 1973 erbaute und im Jahr 2024 zuletzt modernisierte Erdgeschosswohnung befindet sich in Güdingen, nur fünf Minuten von der Landesmetropole entfernt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120 m<sup>2</sup> und zusätzlichen 30 m<sup>2</sup> Kellerfläche bietet die Immobilie insgesamt 150 m<sup>2</sup>, die vielfältig nutzbar sind.

Das Haus umfasst insgesamt drei Wohneinheiten. Die angebotene Erdgeschosswohnung ist über einen separaten, barrierefreien Zugang erreichbar und Rollstuhl geeignet - dies gilt jedoch nicht für den Keller, der nur über eine Treppe zugänglich ist; ein Treppenlift wäre hier erforderlich. mit einem Eigentumsanteil von 4/11 werden die Nebenkosten anteilig aufgeteilt. Ein Hausgeld fällt nicht an.

Die Immobilie wurde umfassend kernsaniert und präsentiert sich nahezu als Neubau. Zwischen November 2022 und Mai 2024 erfolgte eine vollständige Sanierung, die sämtliche Bereiche umfasste. Im November 2023 wurde das Dach inklusive Dachboden und Geschossdecke erneuert, ebenso wie alle Fenster. Die Fassade wurde im März 2024 modernisiert, wodurch das Gebäude sowohl energetisch als auch optisch auf den neuesten Stand gebracht wurde.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in einen großzügigen Flur, von dem eine Treppe in den Keller führt. Auf der linken Seite befindet sich die Küche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Von dort aus öffnet sich der Raum zum hellen Ess- und Wohnzimmer, das durch große Fenster Licht durchflutet ist. Das Esszimmer verfügt über einen gemütlichen Kaminofen, während das Wohnzimmer einen direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon bietet, der zusätzlich mit einer Markise ausgestattet ist und so für angenehmen Schatten sorgt. Ein weiterer Flur verbindet das Wohnzimmer mit einem flexibel nutzbaren Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignet. Direkt daneben befindet sich das Badezimmer, das mit einer Badewanne, Dusche, WC und einem Hygienebereich ausgestattet ist.

## Ausstattung

Angrenzend an das Badezimmer liegt das Schlafzimmer, das Zugang zu einer Terrasse bietet. die Terrassentür und das Fenster sind durch Gitter gesichert. Ein schmaler Flur, der vom Hauptflur abzweigt, führt ebenfalls zur Terrasse.

Der Keller der Immobilie besteht aus drei Räumen: einen großen Lagerraum, einem kleineren Lagerraum und einer Waschküche. Diese Räume können, wie früher, auch wieder als Wohnraum genutzt werden. Die Waschküche diente ursprünglich als Duschbad mit WC.

Es steht eine Garage mit etwa 20 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Zudem gibt es einen öffentlichen Parkplatz in der Nähe.

Ein Haus mit viel Raum und viel Nutzungsmöglichkeiten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Das Gebäude, in dem sich Ihr neues Zuhause befindet, wurde in Massivbauweise errichtet und umfasst einen Teil des Kellers sowie das Erdgeschoss. Es liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Güdingen.

Die Nutzung des Gartens ist in der Teilungserklärung geregelt und gehört ebenfalls zur Immobilie. Außerdem gibt es eine Garage von 20 m<sup>2</sup>.

In Ihrem neuen Zuhause erwarten Sie hochwertige Materialien: Die Fliesen sind aus Granit, während im Kinderzimmer und im Schlafzimmer Vinyl Boden verlegt ist, nicht Laminat. Zusätzlich wurde in einigen Bereichen Quarz- Komposit verwendet.

Die Innentüren bestehen aus Holz und Glasfüllung.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt.

Die Kunststoff- und Holzfenster verfügen über Doppel Isolierverglasung und die vorhandenen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt und elektrisch.

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über SAT-TV.

Die Internetverbindung erfolgt über 5G mit einer Geschwindigkeit von VDSL 50.000. Darüber hinaus ist eine Glasfaseranbindung bereits geplant.

Für Ihre Fahrzeuge steht 1 öffentlicher Außenstellplatz und 1 Garage zur Verfügung.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## **Lage**

Erdgeschosswohnung:

EG:

- Eingangsbereich
- Küche
- Wohn-, Esszimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer

KG:

- 2 Lagerräume
- Waschküche

Außen:

- Terrasse
- Balkon
- Garage
- Mitbenutzung des Gartens

Angaben zum Energieausweis: der Energieausweis liegt vor und ist gültig.

Ihre neue Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen Naturlage von Güdingen – Stadtteil von Saarbrücken. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Postamt, Ärzte, Apotheken, Banken, Schulen und Kindergärten finden Sie in unmittelbarer meist fußläufiger Nähe oder wenigen Autominuten Entfernung vor.

Güdingen liegt rund 4 km südsüdöstlich der Saarbrücker Innenstadt an der Saar.

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.

Güdingen ist an den Nahverkehr in Saarbrücken angeschlossen.

Der zweigleisige Haltepunkt mit Mittelbahnsteig[5] 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.

Der Ort wird darüber hinaus durch die Buslinien 126 und 131 erschlossen.

Ihr neues Zuhause befindet sich in ruhiger Lage direkt an Wald und Wiesen mit vielen Möglichkeiten zum Spazieren gehen oder Wandern.

**Infrastruktur:**

Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

**Courtage**

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	167,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



12 Küche

# Exposé - Galerie



3 Balkon mit Markise



7 Blick in den weiteren Garten



20 Wohnzimmer - Eßzimmer

# Exposé - Galerie



8a Flur mit Haupteingang und K



9 Haupteingang mit kl. Terrass

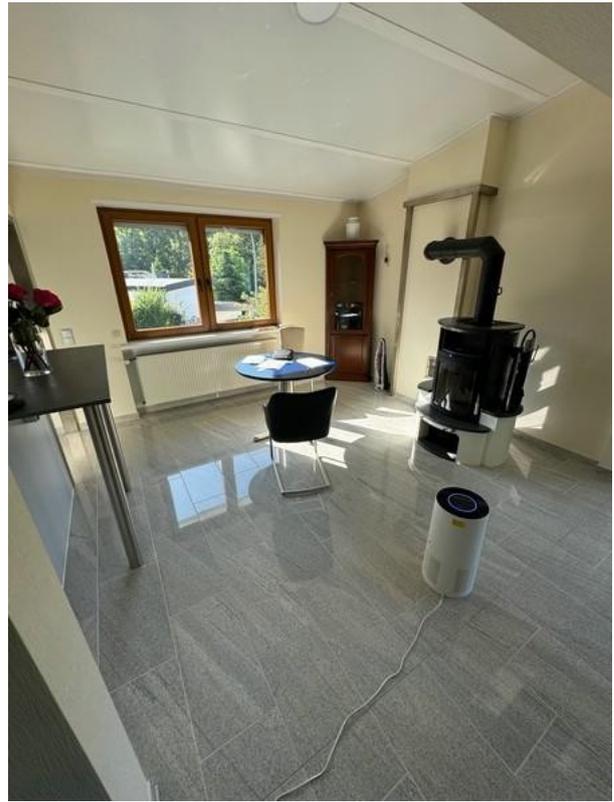


34 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



11 Kellertreppe und Durchgang



17 Esszimmer mit Kaminofen



35 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



19 Kaminofen Detail



22 Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



23 Wohnzimmer



24 Wohn- Eßzimmer

# Exposé - Galerie



25 Durchgang WoZi zum Restbere



27 Bad

# Exposé - Galerie



29 Hygienebereich



30 Gästezimmer

# Exposé - Galerie



32 Gästezimmer



36 Kellertreppe

# Exposé - Galerie



37 hintere Terrasse am Schlafz



39 Waschküche im KG

# Exposé - Galerie



40 gr. Kellerraum



41 Kellerraum