

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Saarbrücken - Güdingen

### EXKLUSIVE BUNGALOW ÄHNLICHE EIGENTUMSWOHNUNG



Objekt-Nr. **OM-305854**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:

Wagner B.

Telefon: 0160 96725280

Mobil: 0160 96725280

66130 Saarbrücken - Güdingen

Saarland

Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete exklusive Bungalow ähnliche Eigentumswohnung am Güdinger Berg, eine der Top Lagen im Raum Saarbrücken, in verkehrsberuhigter Sackgasse in Waldrandlage. Das Objekt hat nur 3 Wohneinheiten. Die Wohnatmosphäre entspricht einem exklusivem Bungalow mit gehobener Ausstattung und verfügt über einen großen Balkon (ca 20 m<sup>2</sup>) mit südwestlicher Ausrichtung da einem sehr schönen Blick ins Grüne sowie 2 kleine gemütliche Terrassen, wo Sie sich frei entspannen können.

Die Wohnung wurde von Nov. 22 bis April 24 fast komplett erneuert bzw saniert. So wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet, Böden überwiegend Granit und Siegelquarzkomposit, Bad komplett neu. Küche neu, Kamin erneuert, Kaminofen neu, Eingangstür neu, Nebeneingangstür neu, Balkontür und Fenster neu, Rollläden und Fensterbänke neu, Installationen teilweise neu, Dacheindeckung neu sowie Unterspannbahn und Dachisolierung neu, Schalter und Steckdosen neu, Exklusives Edelstahlgeländer im Flur neu, Balkongeländer modernisiert, Fassadenanstrich neu, etc.

Sie wohnen im Grünen mit allen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe und sehr guter Anbindung, zu Fuß ca 9 Min.zur Saarbahn oder ca 4Min.zur Bushaltestelle, mit dem Auto ca 4 Min zur Autobahn oder ca 10 Min ins Zentrum von Saarbrücken. Die Wohnung verfügt über ein Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne, Glasdusche und neue hochwertige Badmöbel sowie einen kleinen eigenen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine und Trockner.

Das große Wohn-Esszimmer mit ca 50 qm hat einen exklusiven Granitboden wie auch die angrenzende Küche mit Anschlußmöglichkeit einer Abluft-Abzugshaube. Im Wohn-Esszimmer können Sie es sich an kalten Wintertagen am Kaminofen ( Neu von 2023)gemütlich machen und entspannen. Vom Wohnzimmer haben Sie Zugang zum großen Balkon mit 3 seitigen Blick ins Grüne.

Die Wohnung hat eine eigene Gas Zentralheizung ( wurde vor Kurzem geprüft und ist in Ordnung) mit Warmwasserspeicher und eigenem Stromzähler. Somit zählen Sie ausschließlich Ihre Verbrauchskosten und Ihren Anteil der Gebäudeversicherung und kein weiteres Hausgeld.

Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Garage die auch für große PKW geeignet ist.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde fast komplett erneuert mit ausschließlich hochwertigen Elementen und Materialien

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Vollbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Sie können einziehen und sich wohlfühlen ohne weitere Renovierungen

## Lage

Der Stadtteil Güdigen und speziell der Güdinger Berg gehört zu den besten Lagen im Raum Saarbrücken. Er verbindet eine ruhige entspannte Wohnlage mit Sehr guter Anbindung zum Stadtzentrum aber auch Richtung Frankreich und lädt ebenso zur Freizeitgestaltung im Grünen ein. Zudem bietet diese Lage ein sehr gutes hochwertiges Wohnumfeld und Nachbarschaft sowie eine sehr komfortable Parksituation.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

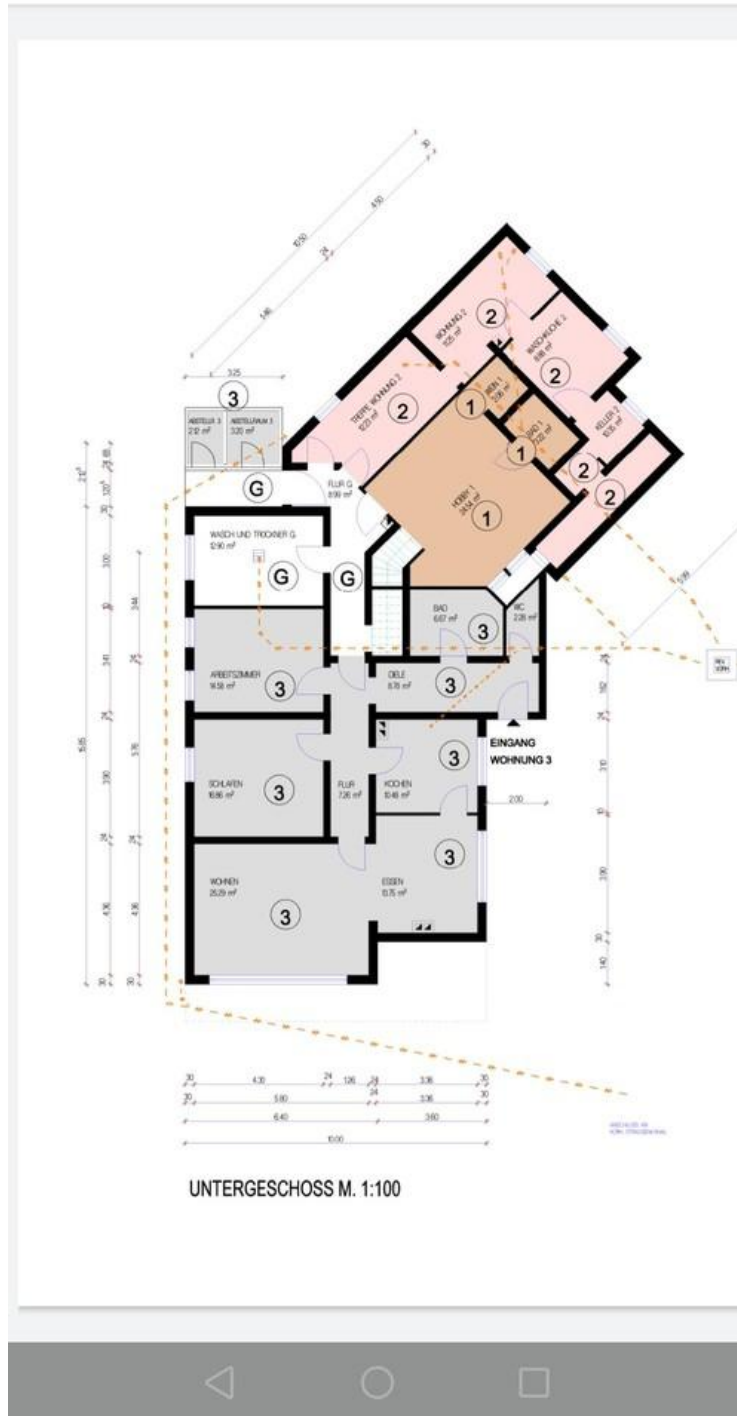


# Exposé - Grundrisse

Telekom.de LTE

69 % 09:37

← 786239870.pdf



# Exposé - Grundrisse

Telekom.de LTE

69 % 09:38

← 786239868 (1)...

