

Freistehendes Zweifamilienhaus mit Garage und Garten in Saarbrücken-Güdingen



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus

Adresse: 66130 Saarbrücken

Baujahr: 1995

Letzte Modernisierung: 2015

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 176 m²

Grundstücksfläche (ca.): 336 m²

Nebenkosten (ca.): 160,- €

Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 355.000,-**

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

> Zweifamilienhaus
> Saarbrücken
> 6 Zimmer

> 176 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-236



Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	66130 Saarbrücken
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2015
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	176 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	336 m ²
Kaufpreis	355.000,- €
Nebenkosten (ca.)	160,- €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1995
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

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 ausschließlich 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 Gaslieferverträge jeweils selbst ab und rechnen die Verbrauchskosten unmittelbar mit dem Versorger ab.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise (Liaporsteine) errichtet und ist nicht unterkellert, sondern auf einer Bodenplatte gegründet. 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:

- 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 EUR für das Erdgeschoss und 605 EUR für das Obergeschoss. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt jeweils 80 EUR monatlich und umfasst unter anderem Gebäudeversicherung, Müllgebühren, Straßenreinigung, Grundsteuer sowie kleinere umlagefähige Ausgaben.

Lagebeschreibung:

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

> Zweifamilienhaus
> Saarbrücken
> 6 Zimmer

> 176 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-236



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 Bahnhofpunkt 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. Die Lage an der Saar sowie die umliegenden bewaldeten Höhen mit zahlreichen Wanderwegen bieten gute Voraussetzungen zum Spaziergehen, Wandern und Radfahren. 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.

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 EUR 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. Die angegebenen Flächen sowie die

dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dar. 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 Beschaffensvereinbarung.

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 Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.

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.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-236



EG - Grundriss

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-236



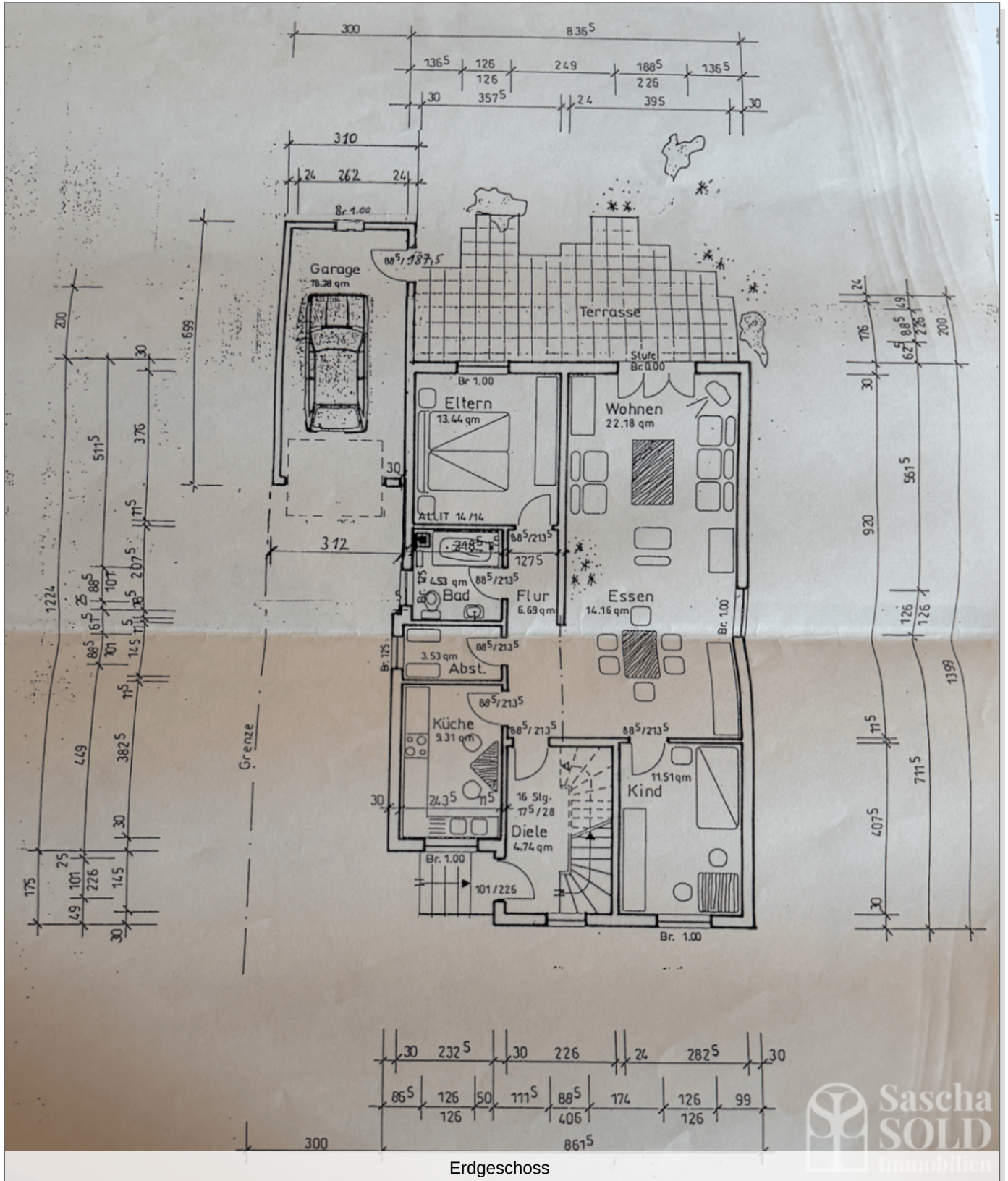
OG - Grundriss

Sascha
SOLD
Immobilien

Eckdaten

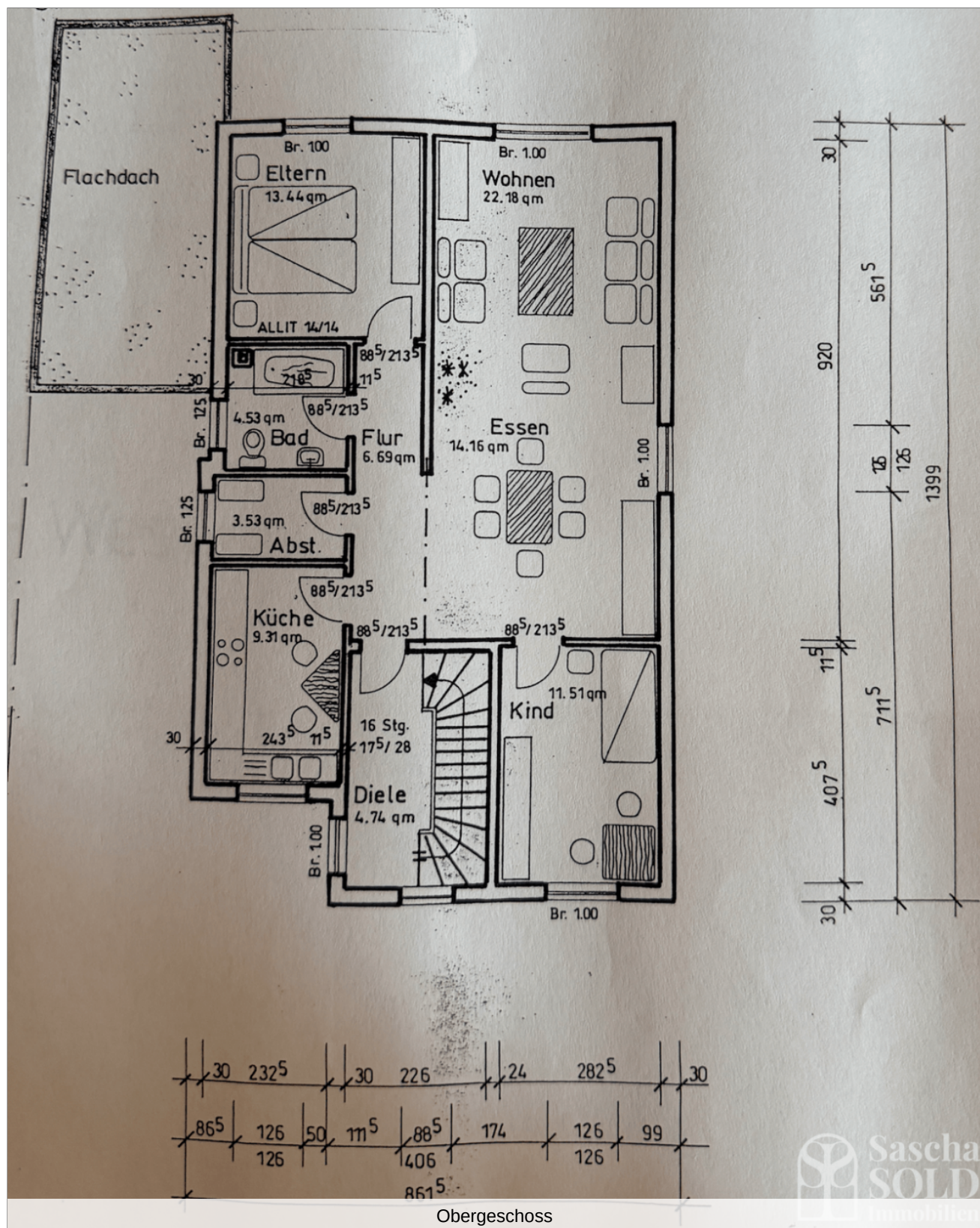
- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-236



Eckdaten

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-236



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 176 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-236



Ansprechpartner: _____



Sascha Sold

Telefon: +4915170120321

E-Mail: info@sold.de

Firmendaten:

Sascha Sold

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Ihre Notizen: