

# Exposé

## Wohnung in Güdingen

### Schöne renovierte 3Zimmer Wohnung in SB-Güdingen mit Kamin-Romantik und Balkon



Objekt-Nr. OM-449108

#### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Im Lobach 25  
66130 Güdingen  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	120 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie eine Wohnung, die modernen Komfort mit außergewöhnlichem Charme verbindet? Diese 3-Zimmer-Wohnung in Saarbrücken-Güdingen wurde kontinuierlich modernisiert und bietet ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Ob das Knistern des Kamins, der eigene Garten oder die Sicherheit einer top-aktuellen Heiztechnik – hier bleiben keine Wünsche offen.

## Ausstattung

Ausstattung – Hochwertig & Modernisiert

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Materialwahl und umfangreiche Sanierungen in den letzten Jahren:

**Bodenbeläge:** Ein Mix aus zeitlosen Fliesen, pflegeleichtem Laminat und edlem Parkett verleiht den Räumen eine hochwertige und wohnliche Atmosphäre.

**Highlight Kamin:** Ein voll funktionsfähiger Durchsicht-Kamin, der Wohn- und Schlafzimmer verbindet. Er dient als optisches Highlight und effiziente Wärmequelle zugleich.

**Badezimmer 2018 erneuert:** Freuen Sie sich auf ein frisch renoviertes, modernes Bad, das mit einer zeitgemäßen Dusche ausgestattet ist.

**Einbauküche:** Die gepflegte Einbauküche ist bereits im Preis enthalten und wartet auf Ihre kulinarischen Ideen.

Hier investieren Sie in die Zukunft. Das Gebäude wurde energetisch und technisch auf den neuesten Stand gebracht:

**Dach:** Komplette Erneuerung im Jahr 2019.

**Heizung:** Brandneue Hybrid-Gasanlage (Einbau Januar 2026). Das System ist bereits für die Integration einer Wärmepumpe vorbereitet („Renewable Ready“).

**Außenbereich:** Genießen Sie die Sonne auf Ihrem Südbalkon oder nutzen Sie Ihren eigenen Gartenanteil für entspannte Stunden im Grünen.

**Stauraum:** Ein eigener Kellerraum bietet ausreichend Platz für alles, was nicht täglich griffbereit sein muss.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Bei Wunsch sende ich Ihnen bessere Bilder zur Küche und den anderen Räumen. Die jetzigen Mieter sind gerade dabei auszuziehen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Güdingen. Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten: Die Ruhe und das Grüne der saarländischen Natur (perfekt für Spaziergänge an der Saar) bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	103,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Galerie



Wohn+Ess



Wohn+Ess

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Bad-Dusche



Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Schlaf

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer leerstehend



Schlafzimmer leerstehend

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

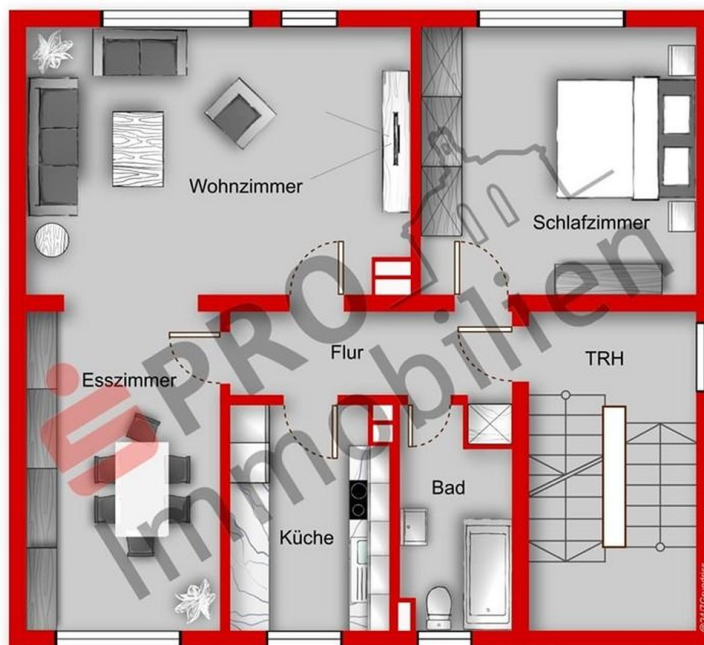
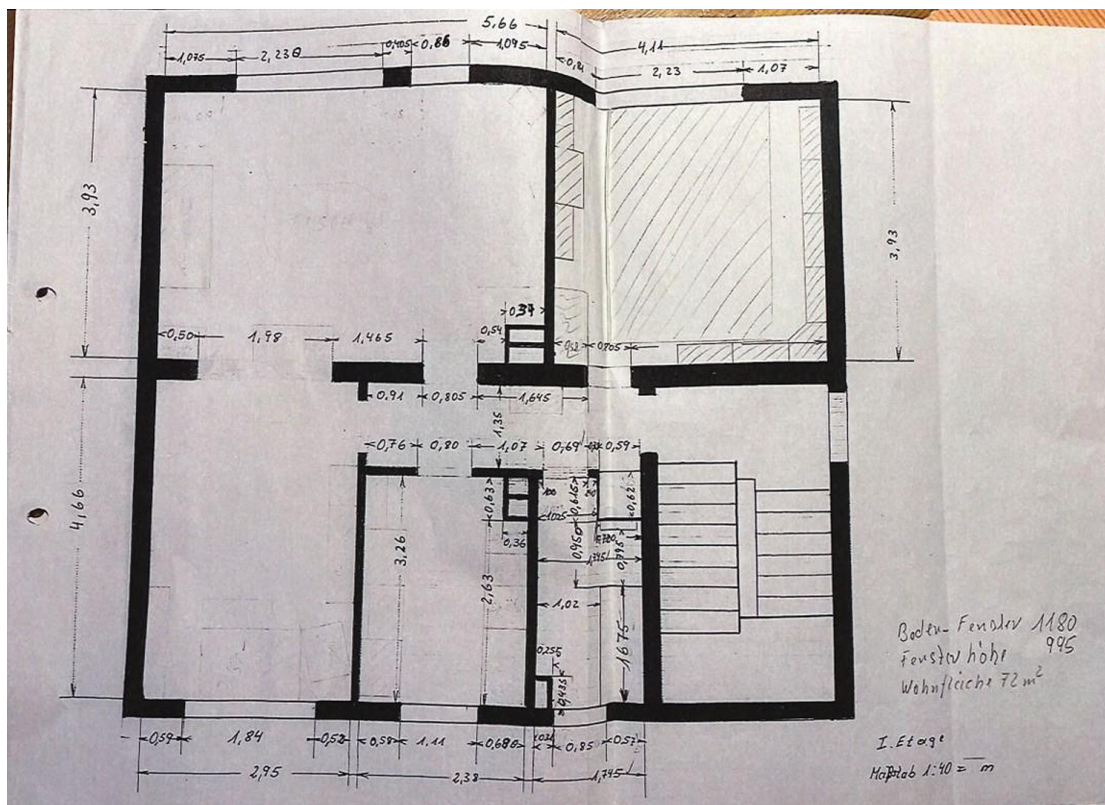


Schlafzimmer



Wohn-Esszimmer leerstehend

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss - nicht maßstabsgetreu