EXPOSÉ

Gepflegtes 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss in ruhiger Lage von Dudweiler-Süd, Saarbrücken



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 66125 Saarbrücken
Baujahr: 1973
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 42 m²
Nebenkosten (ca.): 170,- €
Hausgeld (ca.): 257,- €
Warmmiete (ca.): 490,- €
Anzahl Etagen: 4

Kaufpreis € 84.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Saarbrücken
> 1 Zimmer
> 42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-250



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1973
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	42 m²
Kaufpreis	84.000,- €
Nebenkosten (ca.)	170,- €
Hausgeld (ca.)	257,- €
Warmmiete (ca.)	490,- €
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	146 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-06-16
Energieausweis gültig bis	14.06.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1973
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, mindestens jedoch 3.570,00 EUR, jeweils einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe einschließlich derselben Mindestprovision vereinbart.

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment in Dudweiler-Süd verbindet einen durchdachten Grundriss mit einer gefragten Lage nahe der Universität des Saarlandes.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über einen hellen Wohn- und Schlafbereich, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung. Ein großzügiger, abschließbarer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum. Die Kunststoff-Isolierfenster stammen aus 2019, die Heizungsanlage wurde 2025 erneuert.

Das Apartment ist seit 2019 an eine zuverlässige Mieterin vermietet, die die Wohnung pfleglich behandelt. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 320 EUR und ist seit Mietbeginn unverändert. Die Einbauküche ist im Eigentum der Mieterin. Für Kapitalanleger bietet das Apartment laufende Mieteinnahmen aus einem langjährigen Mietverhältnis.

Der Campus der Universität des Saarlandes ist in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Autobahnnetz erleichtert auch den Weg in die Saarbrücker Innenstadt und ins Umland. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Ausstattung:

Gebäude

o Massivbauweise
o 10 Wohneinheiten im Gebäude
o Öl-Zentralheizung (2025)
o Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung der Wohnung

o praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
o großzügiger Abstellraum im Keller
o Bad mit Wanne, Waschbecken und WC
o Fußböden: Laminat, im Bad Fliesen
o Wände: Tapete, Anstrich, Bad gefliest
o Innentüren: Holz
o Kunststoff-Isolierfenster (ca. 2019) mit Rollläden

Laufende Kosten der Wohnung:

o vermietet seit 2019
o Kaltmiete: 320EUR/Monat
o Hausgeld 2026: 257EUR/Monat
o davon auf den Mieter umlegbare Kosten: 170EUR/Monat
o davon nicht auf den Mieter umlegbare Kosten: 87EUR/Monat
o Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 91.069,89EUR

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Saarbrücken
> 1 Zimmer
> 42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-250



Lagebeschreibung:

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in Dudweiler-Süd, einem beliebten Wohngebiet im Stadtteil Dudweiler, der zur Landeshauptstadt Saarbrücken gehört. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsbetriebe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch eine nahegelegene Bushaltestelle gegeben.

Entfernungen zu Fuß:

- o Bushaltestelle - ca. 0,3 km
- o Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. - ca. 0,6 km
- o Dudweiler Marktplatz - ca. 0,9 km
- o Gemeinschaftsschule - ca. 1,1 km
- o KITA - ca. 1,7 km

Entfernungen mit dem PKW:

- o Bahnhof Dudweiler - ca. 1,8 km
- o Caritas Klinikum - ca. 2,0 km
- o Universität des Saarlandes - ca. 2,3 km
- o Gymnasium - ca. 7,5 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 12,4 km

Dudweiler liegt nur 8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt. Die verkehrsgünstige Lage ist ein großer Vorteil dieses Stadtteils. Die Autobahn A623 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Die Nähe zur Universität des Saarlandes ist ein bedeutender Vorteil für Studenten, die von einer kurzen Fahrzeit und der sehr guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Universität profitieren.

Für Familien bietet Dudweiler eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, da es mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus in der Nähe gibt.

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 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, mindestens jedoch 3.570,00 EUR, jeweils einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe einschließlich derselben Mindestprovision vereinbart.

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 (WoFlV) 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 Beschaffenheitsvereinbarung.

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

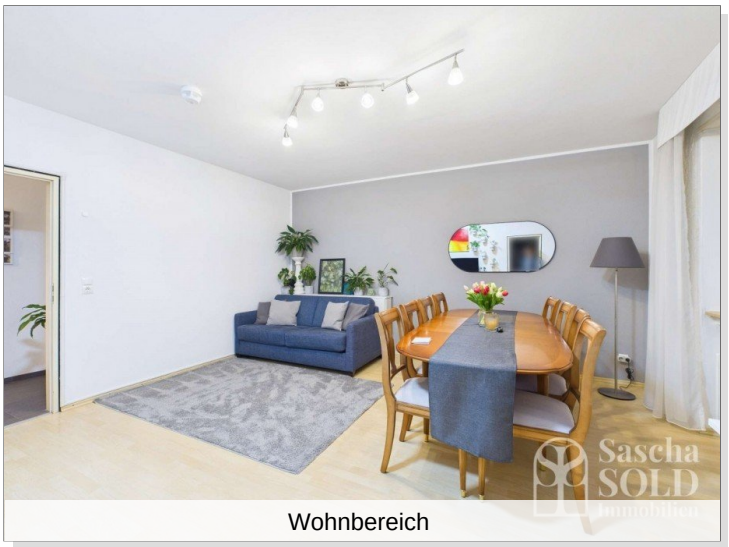
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Saarbrücken
> 1 Zimmer
> 42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-250

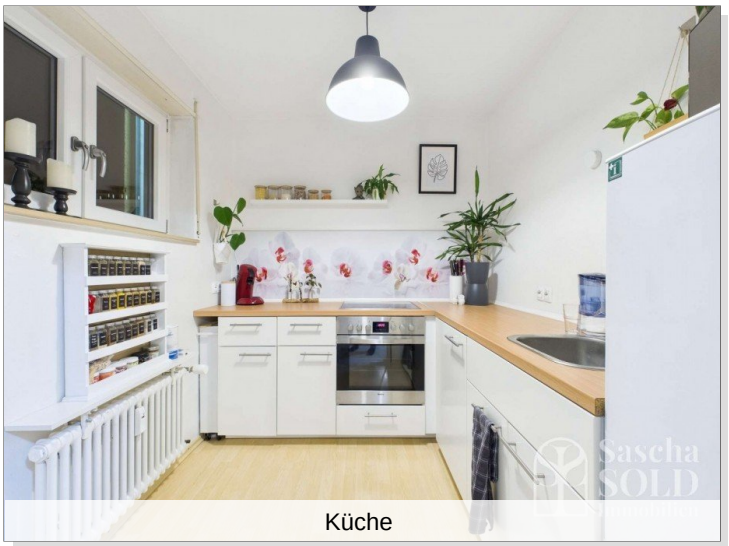


Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

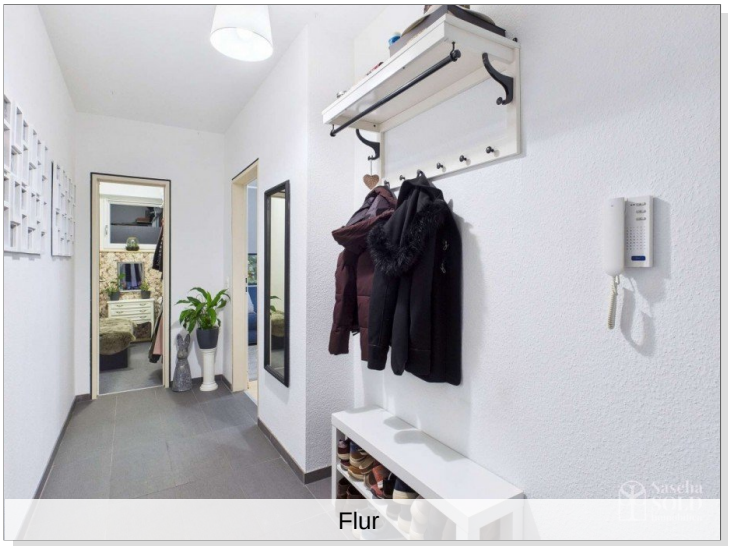
Objektbilder:



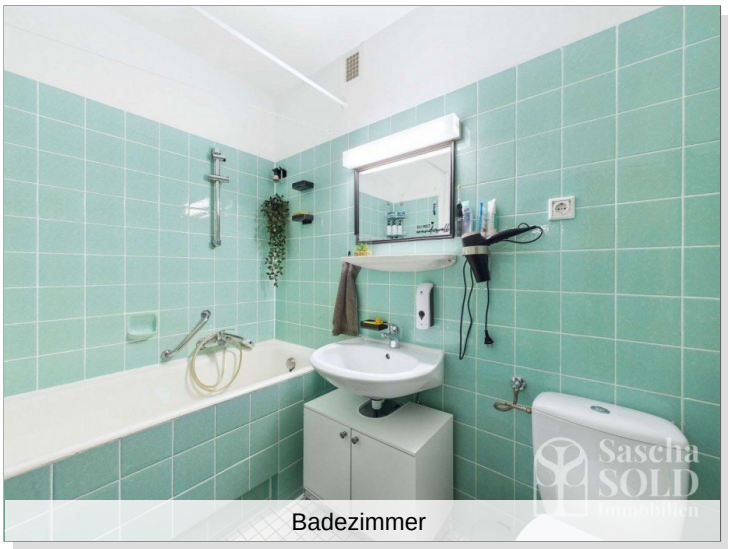
Wohnbereich



Küche



Flur



Badezimmer



Treppenhaus

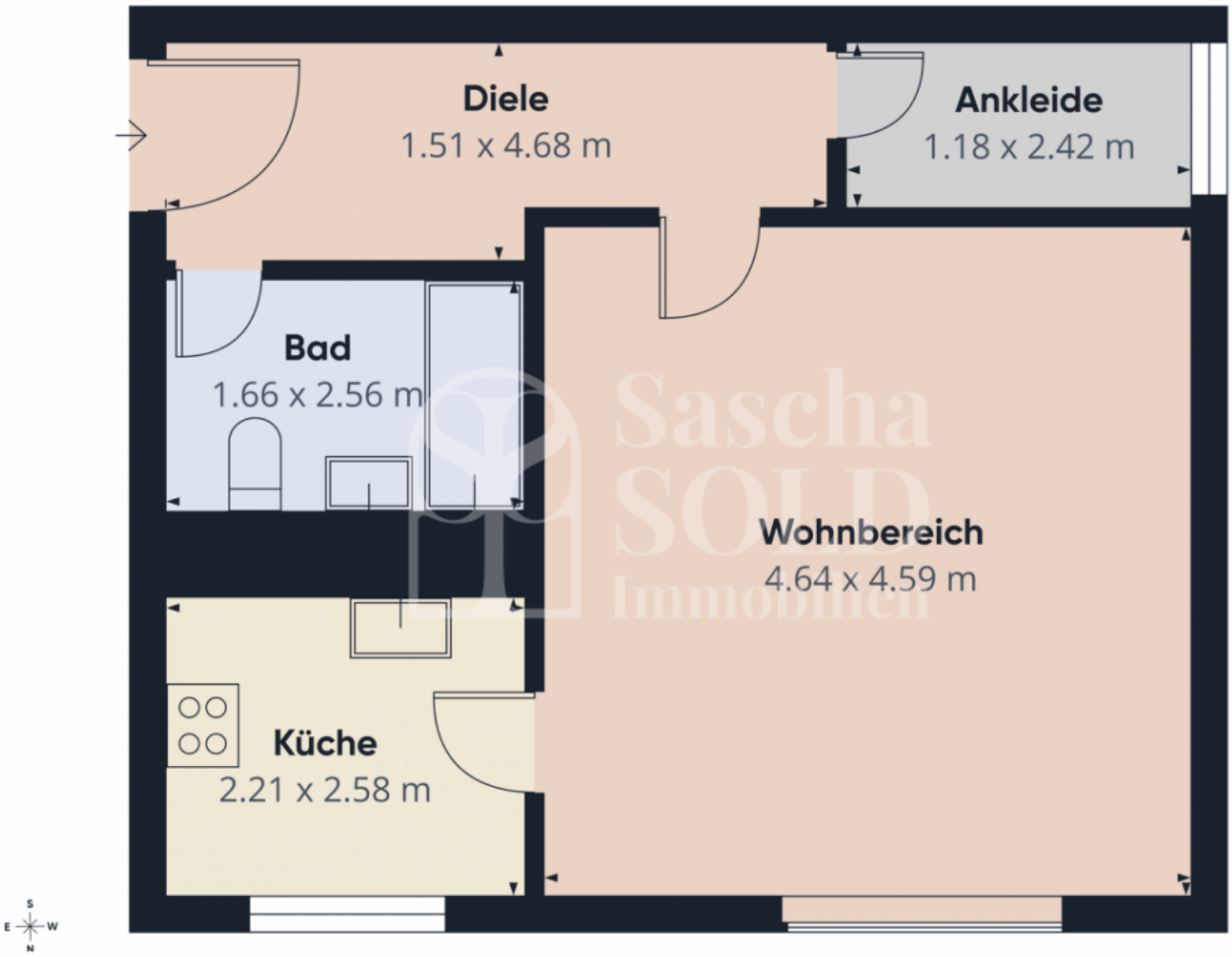
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Saarbrücken
> 1 Zimmer
> 42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-250





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Saarbrücken
> 1 Zimmer
> 42 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-250



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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026