

EXPOSÉ

Investor werden - 4 vermietete Wohnungen mit Stellplätzen,
 KM 16.000 EUR p.a., Dudweiler - Saarbrücken



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
 Adresse: 66125 Saarbrücken
 Baujahr: 1995
 Letzte Modernisierung: 2025
 Zimmerzahl: 6
 Wohnfläche (ca.): 154 m²
 Nebenkosten (ca.): 706,- €
 Warmmiete (ca.): 2.046,- €
 Anzahl Stellplätze: 3

**Kaufpreis
 € 335.000,-**

> Mehrfamilienhaus
> Saarbrücken
> 6 Zimmer

> 154 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-169



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1995
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	154 m ²
Kaufpreis	335.000,- €
Nebenkosten (ca.)	706,- €
Warmmiete (ca.)	2.046,- €
Anzahl Stellplätze	3
Stellplatzart	Duplex
Duplex	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	135 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-12-19
Energieausweis gültig bis	19.12.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses attraktive Paket umfasst vier vermietete Wohneinheiten in einem Mehrfamilienhaus in der Dudweiler Innenstadt. Es handelt sich um zwei

1-Zimmer-Wohnungen (1 ZKB) sowie zwei 2-Zimmer-Wohnungen (2 ZKB), die sich durch funktionale Grundrisse auszeichnen.

Die jährlichen Kaltmieteinnahmen belaufen sich auf über 16.000 EUR, wodurch Sie sofort von stabilen Einnahmen profitieren.

Zum Paket gehören außerdem drei Stellplätze in der Tiefgarage. Zwei davon sind derzeit extern für jeweils 35 EUR pro Monat vermietet. Ein weiterer Duplex-Stellplatz wurde nach Empfehlung einer Fachfirma außer Betrieb genommen, die Reparaturkosten hierfür belaufen sich auf rund 4.000 EUR.

Die Wohnungen verfügen über Küche und Badezimmer sowie geflieste Bäder mit Dusche, WC, Waschbecken und elektrischer Entlüftung. Den 1-ZKB-Wohnungen stehen auf den Etagen abschließbare Abstellräume zur Verfügung, die zusätzlichen Stauraum bieten. Im Kellergeschoss befindet sich eine gemeinschaftliche Waschküche mit moderner Münzwaschmaschine und energieeffizientem Wärmepumpentrockner.

Die Lage in Saarbrücken-Dudweiler garantiert eine nachhaltige Vermietbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Dienstleistungsbetriebe sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Der Busbahnhof ist nur wenige Meter entfernt, und auch der Bahnhof Dudweiler ist bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus sorgt die Nähe zur Universität des Saarlandes für eine hohe Nachfrage, insbesondere durch Studierende, und macht die Wohnungen zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage.

Aktuelle Vermietungssituation:

1.) Wohnung - W14

Verkaufspreis: 65.000 EUR
Grundriss: 1ZKB, Abstellraum
Wohnfläche: 27,79 m²
aktuelle Kaltmiete: 245 EUR
Nebenkosten: 140 EUR
Mietbeginn: 01.07.2021
letzte Mieterhöhung: 01.06.2024 (+15 EUR)
monatliches Hausgeld: 219 EUR
davon umlagefähig: 112,74 EUR
davon nicht umlagefähig: 106,26 EUR

2.) Wohnung - W18

Verkaufspreis: 99.000 EUR
Grundriss: 2ZKB
Wohnfläche: 49,56 m²
1 x Stellplatz in der Tiefgarage
aktuelle Kaltmiete: 355 EUR
Stellplatz-Miete: 35 EUR
Nebenkosten: 335 EUR

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



Mietbeginn: 01.05.2012
letzte Mieterhöhung: 01.02.2025 (+20 EUR)
monatliches Hausgeld: 422 EUR
davon umlagefähig: 248,26 EUR
davon nicht umlagefähig: 173,74 EUR

3.) Wohnung - W26

Verkaufspreis: 65.000 EUR
Grundriss: 1ZKB, Abstellraum
Wohnfläche: 27,09 m²
aktuelle Kaltmiete: 250 EUR
Stellplatz vorhanden - defekt (Duplex; Reparaturkosten: ca. 4.000 EUR)
Nebenkosten: 126 EUR
Mietbeginn: 01.03.2020
letzte Mieterhöhung: 01.06.2024 (+10 EUR)
monatliches Hausgeld: 223 EUR
davon umlagefähig: 109,97 EUR
davon nicht umlagefähig: 113,03 EUR

4.) Wohnung - W27

Verkaufspreis: 110.000 EUR
Renovierung in 12/2024
Grundriss: 2ZKB
Wohnfläche: 49,56 m²
aktuelle Kaltmiete: 420 EUR
Stellplatz-Miete: 35 EUR
Nebenkosten: 150 EUR
Mietbeginn: 01.02.2025
monatliches Hausgeld: 309 EUR
davon umlagefähig: 135,76 EUR
davon nicht umlagefähig: 173,24 EUR

Modernisierungsverlauf Gesamtgebäude:

- 2025 - Anschaffung neue Waschmaschine mit Münzautomat
- 2025 - Entwässerung Tiefgarage unter den Doppelparkern, grössere Dimensionierung
- 2024 - Flachdachsanie rung (Dachterrassen) und Terrassenabtrennungen montiert
- 2024 - Austausch Beleuchtung Treppenhaus, Gänge, Tiefgarage Waschraum usw.
- 2024 - Erneuerung Tiefgaragenentwässerung
- 2023 - Austausch Heizungsanlage (Gasheizung)
- 2023 - Austausch Klingelanlage
- 2023 - Austausch Kellerfenster
- 2023 - Brandschutztüren gestrichen
- 2023 - Austausch Wäschetrockner (Wärmepumpen-Trockner)
- 2023 - Anbringung Schilder an den Wohnungstüren

Ausstattung:

- + Baujahr: 1995
- + Anzahl Wohnungen im Gebäude: 36
- + Bodenbeläge: Laminat, PVC und Fliesen
- + Wandbeläge: Tapete, Putz, Fliesen
- + Bad / Sanitär: Bad mit Dusche, Waschbecken und WC, elektr. Entlüftung, gefliest
- + Fenster: Kunststoff mit 2fach-Verglasung
- + Sonstiges: abschließbarer Abstellraum (1ZKB-Apartments)

Lagebeschreibung:

Die hier angebotene Wohnung befindet sich in der Innenstadt von Dudweiler. In der Nachbarschaft gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und andere Dienstleistungsbetriebe. Die Fußgängerzone von Dudweiler ist ein beliebter Treffpunkt für Einwohner und Besucher. Hier finden regelmäßig Veranstaltungen und Märkte statt.

Ein weiterer Pluspunkt der Lage: Der Busbahnhof liegt nur wenige Meter vom Objekt entfernt, und auch der Zugbahnhof ist bequem zu Fuß erreichbar.

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. Dudweiler selbst bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Flair und naturnaher Umgebung. Der Stadtteil ist von viel Grün umgeben und hat eine hügelige Landschaft, die zum Wandern und Erholen einlädt.

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 der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

Käuferprovision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffensvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Gebäudefront



W14 - Wohnbereich

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



W14 - Küche



W27 - Wohnbereich



W14 - Badezimmer



W27 - Wohnbereich



W14 - Badezimmer



W27 - Schlafzimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



W27 - Küche



W26 - Küche



W27 - Badezimmer

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:

Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!

Wertermittlung



W26 - Wohnbereich

traumimmobilie gefunden?

- ➔ Anfrage senden
- ➔ Posteingang/Spam-Ordner prüfen
- ➔ Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten

➔

Spam-Ordner prüfen!
Exposé, virtueller Rundgang
& Adresse erhalten

Anfrage_Info

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



W27 - Wohnbereich



W27 - Badezimmer



W27 - Diele



W26 - Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



W26 - Badezimmer

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



Grundriss - W14

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



Grundriss - W27

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



Grundriss - W26

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169

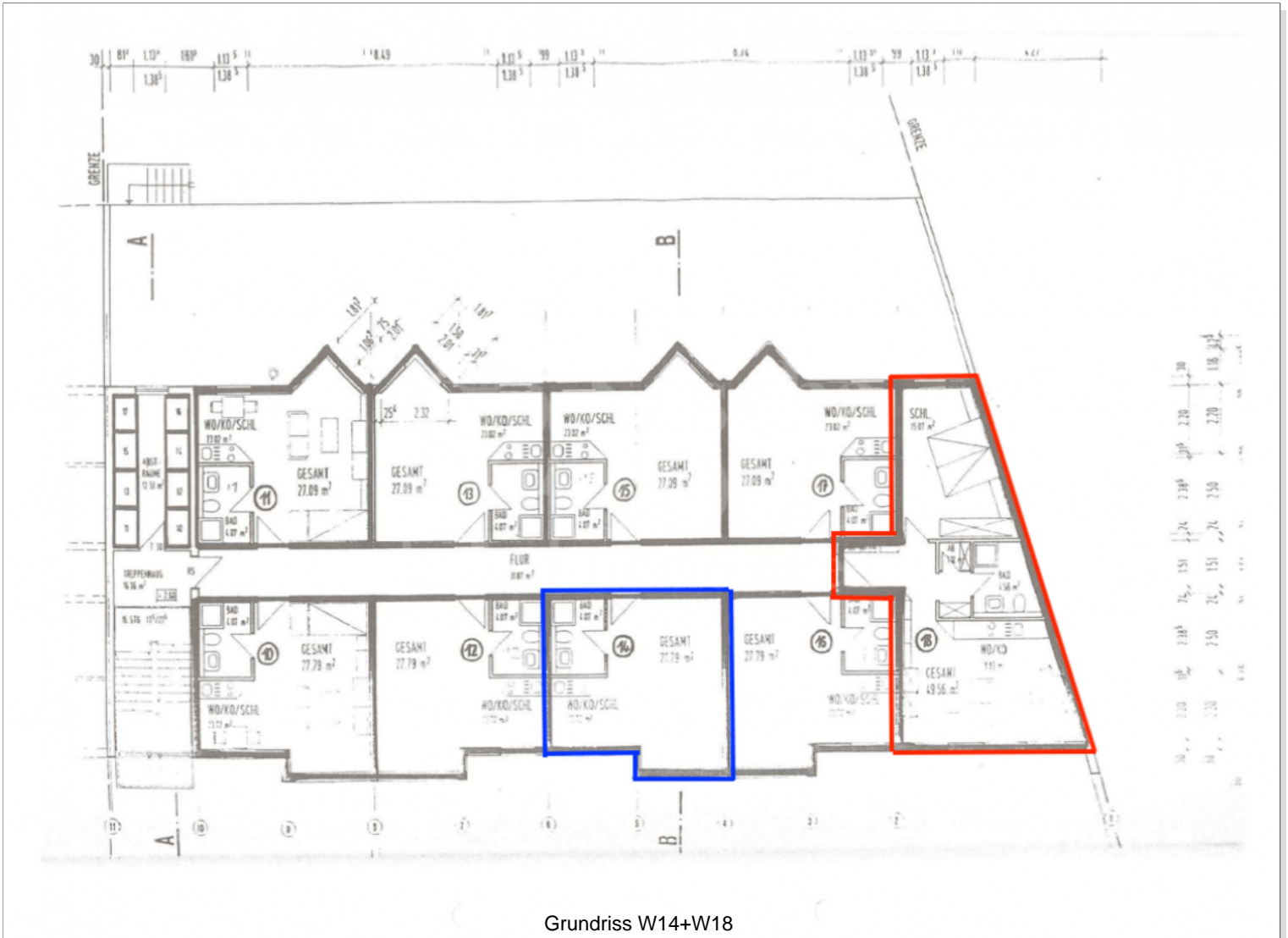


Grundriss - W18

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169



Grundriss W14+W18

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Saarbrücken
- > 6 Zimmer

- > 154 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-169

