

EXPOSÉ

Kapitalanlage - Vermietete 4ZKB Erdgeschosswohnung mit großer Loggia in Dudweiler, Saarbrücken



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 66125 Saarbrücken
Baujahr: 1975
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 108 m²
Aufzug: Personenaufzug
Loggia: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

VERKAUFT

Sold Immobilien

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

> Erdgeschosswohnung

> Saarbrücken

> 4 Zimmer

> 108 m² Wohnfläche

> Objektnummer: IMMO-164



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1975
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	108 m ²
Aufzug	Personenaufzug
Loggia	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	157 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-12-14
Energieausweis gültig bis	13.12.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1975
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
barrierefrei	ja
Zustand	gepflegt

Objektbeschreibung:

Diese lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2023 umfassend renoviert und liegt im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 9 Geschossen und 51 Wohneinheiten. Ein Aufzug ermöglicht den Zugang zu allen Etagen des Hauses.

Mit ca. 108 m² Wohnfläche bietet diese Wohnung vier flexibel nutzbare Räume - ideal für Familien, Paare oder Einzelpersonen mit dem Wunsch nach zusätzlichem Platz für Homeoffice, Gäste oder Hobbys.

Besonders hervorzuheben ist das stilvoll modernisierte Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Hochwertige Fliesen und eine geschmackvolle Beleuchtung schaffen dort ein modernes Ambiente.

Ein weiteres Highlight ist die südwestlich ausgerichtete Loggia - perfekt für entspannte Stunden im Freien, ob beim Lesen, Sonnen oder einfach zum Abschalten.

Zusätzlichen Stauraum bieten eine praktische Abstellkammer in der Wohnung sowie ein separater, abschließbarer Kellerraum.

Die regelmäßige Pflege der Anlage wird durch eine Hausreinigung und einen Winterdienst sichergestellt.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in verkehrsgünstiger und zugleich alltagsfreundlicher Lage. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein großer Supermarkt, ein Schnellrestaurant sowie der Anschluss an die A623 (Auffahrt 4 - Saarbrücken Dudweiler). Die Saarbrücker Innenstadt ist mit dem Auto in nur etwa 10 Minuten bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt etwa 5 Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung ist seit November 2023 vermietet:

o Monatliche Kaltmiete: 700 EUR

o Nebenkosten-Vorauszahlung: 500EUR

Eine attraktive, langfristige Kapitalanlage in gutem Zustand mit stabiler Mietrendite.

Ausstattung:

+ Baujahr

1975

+ Bodenbeläge

Laminat und Fliesen

+ Wandbeläge

Putz, Fliesen

+ Bad / Sanitär

Badezimmer mit Duschbadewanne, Waschbecken und WC, gefliest

+ Fenster

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-164



Kunststoff mit 3fach-Verglasung (2012)

+ Sonstiges

Abstellraum innerhalb der Wohnung
abschließbarer Kellerraum
Aufzug
Stellplatz: separat anmietbar

Lagebeschreibung:

Dudweiler liegt 8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt. Die Nachbarstadtteile von Dudweiler sind Sulzbach, Herrensohr, Jägersfreude und Scheidt. 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.

Die Infrastruktur in Dudweiler ist gut entwickelt. Es gibt 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.

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.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in verkehrsgünstiger und zugleich alltagsfreundlicher Lage. In unmittelbarer Umgebung befinden sich ein großer Supermarkt, ein Schnellrestaurant sowie der Anschluss an die A623 (Auffahrt 4 - Saarbrücken Dudweiler). Die Saarbrücker Innenstadt ist mit dem Auto in nur etwa 10 Minuten bequem erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt etwa 5 Gehminuten entfernt und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Sonstiges:

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat).

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, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

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.

Objektbilder:

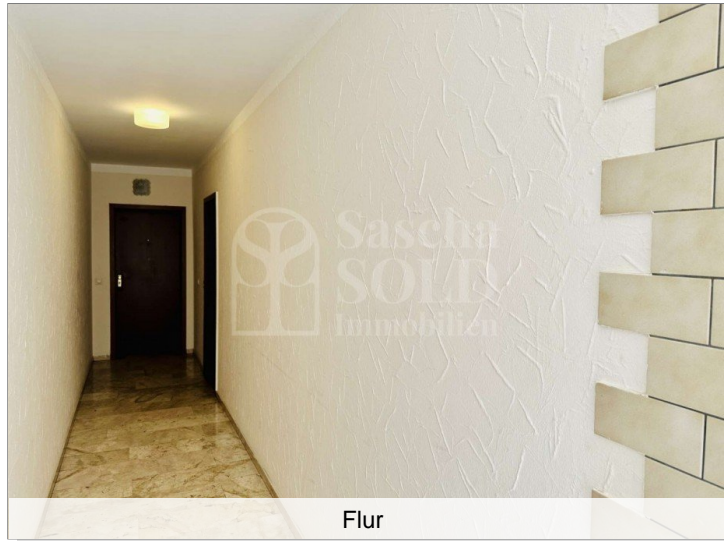


Hauseingang

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-164



Flur



Wohnzimmer



Diele



Loggia



Küche



Kinderzimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Saarbrücken

> 4 Zimmer

> 108 m² Wohnfläche

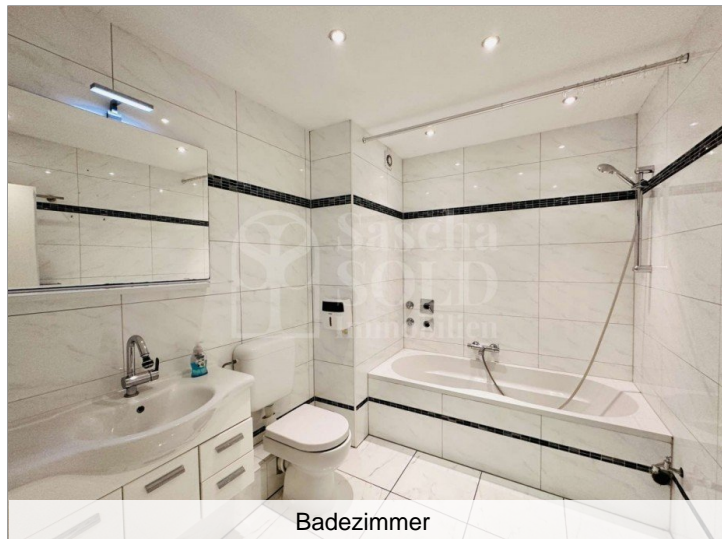
> Objektnummer: IMMO-164



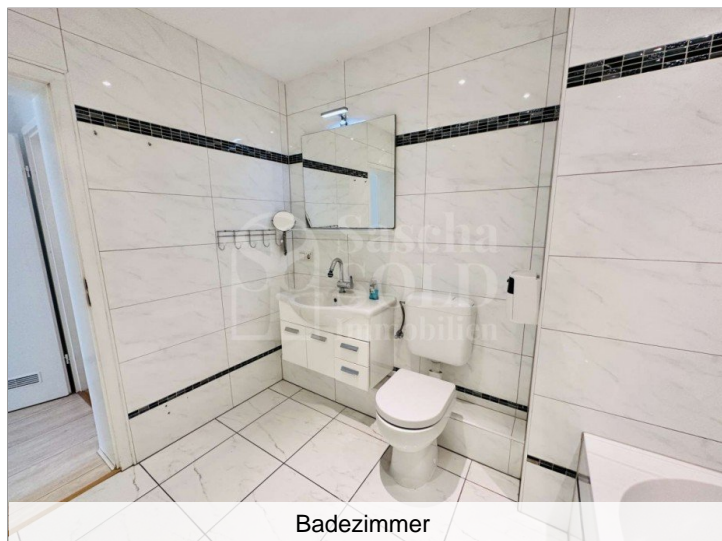
Schlafzimmer



Abstellraum



Badezimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-164



3D-Grundriss

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Saarbrücken
- > 4 Zimmer

- > 108 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: IMMO-164

