EXPOSÉ

Vermietete 2-ZKB in Dudweiler-Süd in Uni-Nähe mit Balkon und Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 66125 Saarbrücken

Baujahr: 1990

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 51 m²

Nebenkosten (ca.): 140,- €

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Anzahl Stellplätze: 1

Kaufpreis € 89.000,-

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

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	66125 Saarbrücken
Baujahr	1990
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	51 m²
Kaufpreis	89.000,- €
Nebenkosten (ca.)	140,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	115,90 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-04-01
Energieausweis gültig bis	31.03.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1990
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befeuerung	Gas
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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211



Objektbeschreibung:

Diese vermietete 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung im Hochparterre bietet eine attraktive Investitionsmöglichkeit in gefragter Wohnlage von Dudweiler-Süd. Die Wohnung überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, helle Wohnräume und eine ansprechende Ausstattung.

Der großzügige Wohn- und Essbereich verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche sowie ein Badezimmer.

Ein eigener Kfz-Stellplatz gehört ebenso zur Wohnung und sorgt für komfortables Parken. Zusätzlichen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt derzeit monatliche Kaltmieteinnahmen in Höhe von 490 EUR. Der Mieter zahlt Strom, Gas und Warmwasser direkt an den Versorger. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Kapitalanleger, die von sofortigen und planbaren Mieteinnahmen profitieren möchten.

Besonders attraktiv ist die Lage in Dudweiler-Süd. Die Nähe zur Universität des Saarlandes sowie die schnelle Anbindung an die Saarbrücker Innenstadt machen den Standort bei Studierenden, Berufspendlern und Berufstätigen gleichermaßen beliebt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Ausstattung:

Gebäude

o Massivbauweise
o Gas-Zentralheizung (ca. 1990)
o Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner

Ausstattung der Wohnung

o Einbauküche
o praktischer Abstellraum im Keller
o Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
o Fußböden: Laminat, Bad gefliest
o Wände: Tapete, Anstrich, Bad wandhoch gefliest
o Innentüren: Holz
o Kunststoff-Isolierfenster (ca. 1988) mit Rollläden
o 1 gekennzeichneter Außenstellplatz direkt am Haus

Laufende Kosten der Wohnung:

o vermietet seit: 01.01.2025
o Kaltmiete: 490EUR/Monat
o Hausgeld 2026: 200EUR/Monat
o davon auf den Mieter umlegbare Kosten: 160EUR/Monat
o davon nicht auf den Mieter umlegbare Kosten: 40EUR/Monat
o Grundsteuer: 51,20EUR/Quartal

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 die nahegelegene Bushaltestelle "Blumenstraße" gegeben.

Entfernungen zu Fuß:

o Bushaltestelle "Blumenstraße" - 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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211



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.

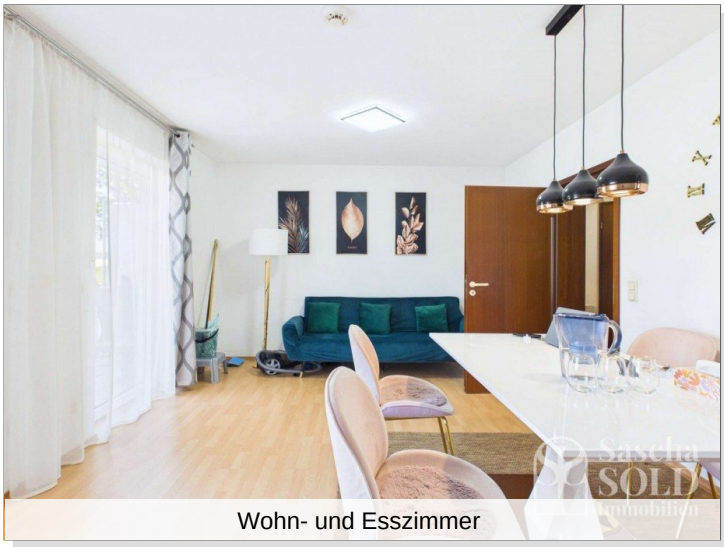
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Außenansicht



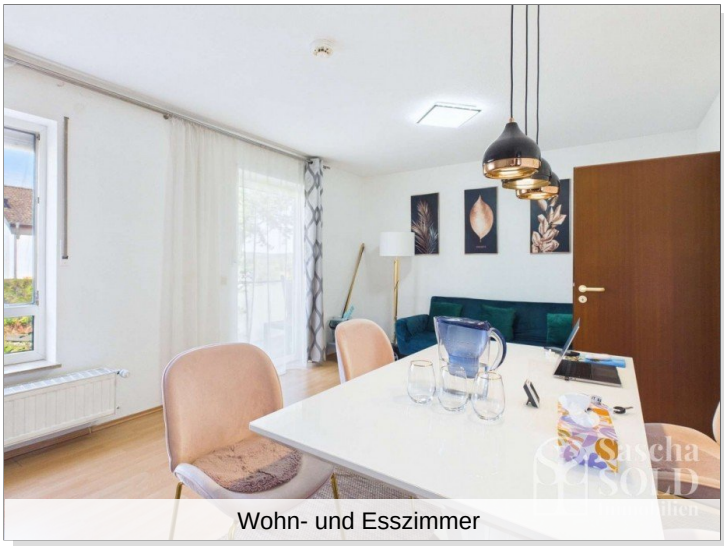
Wohn- und Esszimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

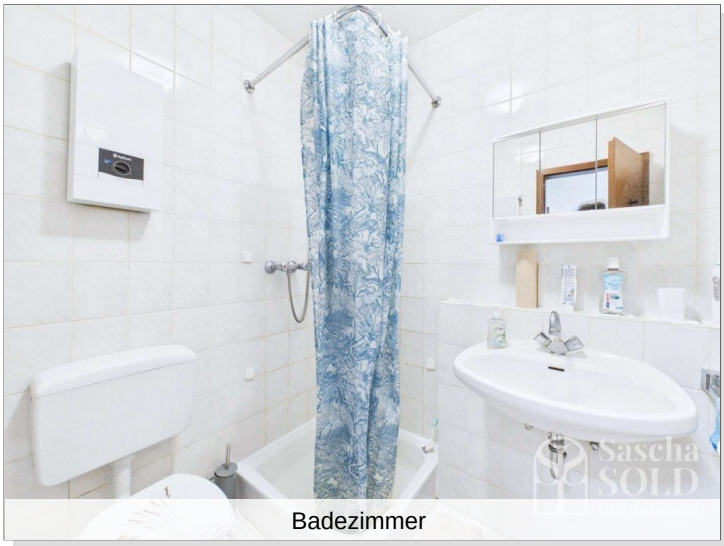
Eckdaten

> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211

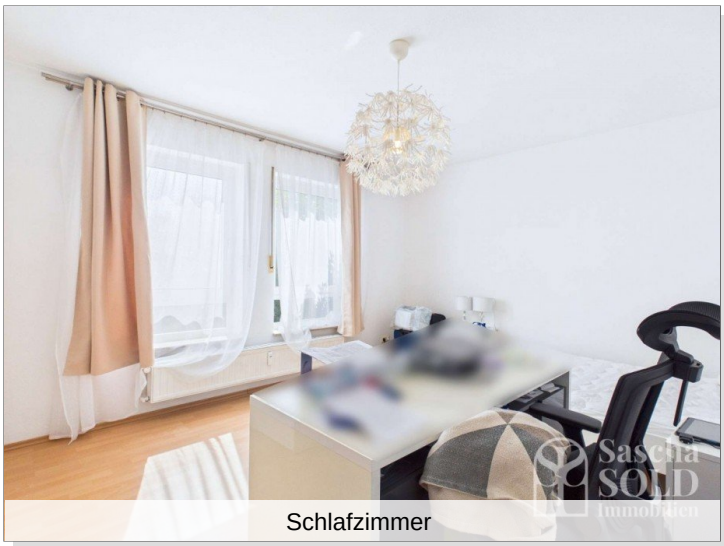




Wohn- und Esszimmer



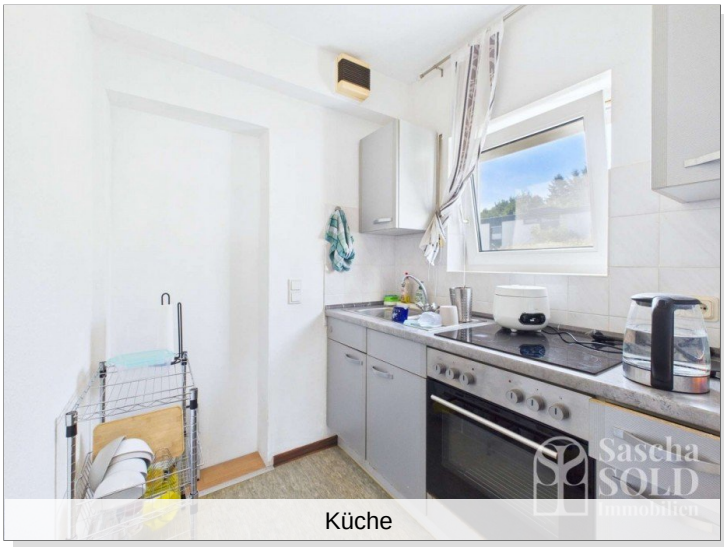
Badezimmer



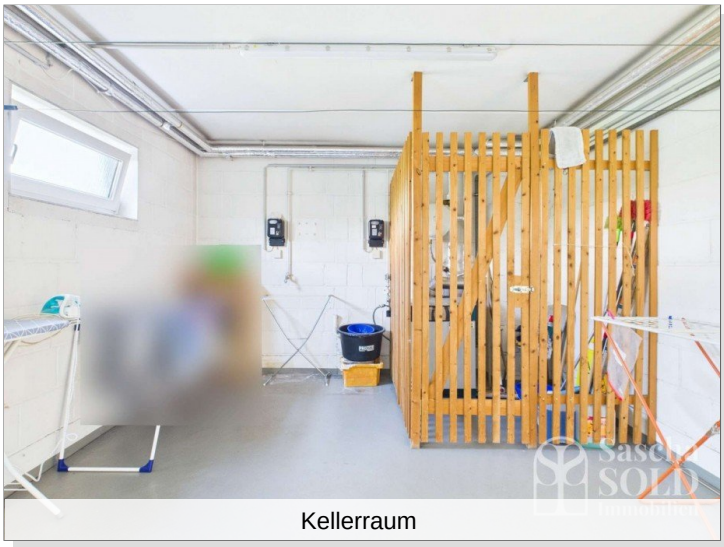
Schlafzimmer



Treppenhaus



Küche



Kellerraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten



> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211



Balkon



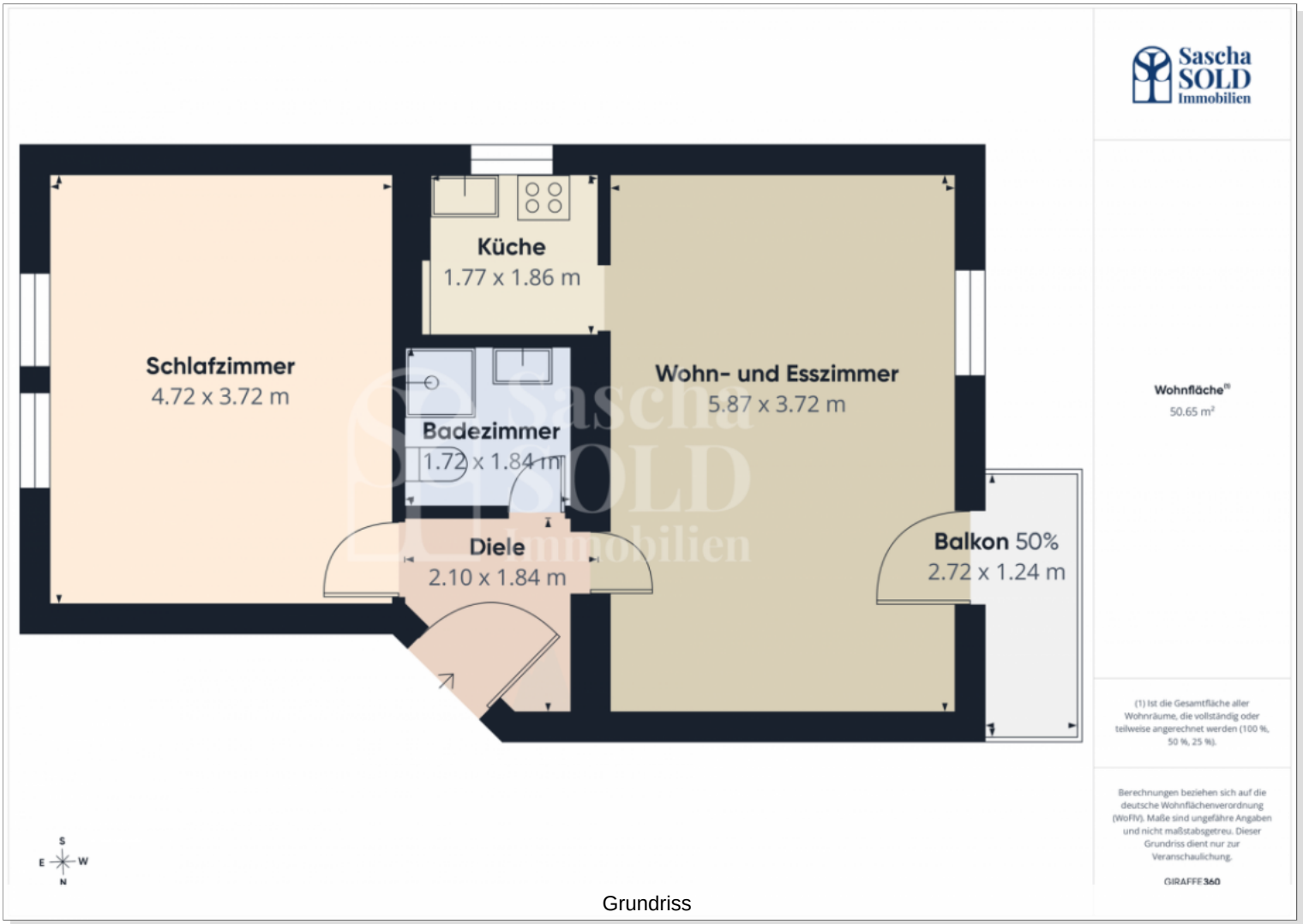
Stellplätze

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohnung
> Saarbrücken
> 2 Zimmer
> 51 m² Wohnfläche
> Objektnummer: IMMO-211



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