Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

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

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	335.000 €
Duplexe	3



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

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	154 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Stellplätze	3
Baujahr	1995
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2025
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



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 €
Grundriss: 1ZKB, Abstellraum
Wohnfläche: 27,79 m²
aktuelle Kaltmiete: 245 €
Nebenkosten: 140 €
Mietbeginn: 01.07.2021
letzte Mieterhöhung: 01.06.2024 (+15 €)
monatliches Hausgeld: 219 €
davon umlagefähig: 112,74 €
davon nicht umlagefähig: 106,26 €
2.) Wohnung - W18
Verkaufspreis: 99.000 €
Grundriss: 2ZKB
Wohnfläche: 49,56 m²
1 x Stellplatz in der Tiefgarage
aktuelle Kaltmiete: 355 €

Stellplatz-Miete: 35 €
Nebenkosten: 335 €
Mietbeginn: 01.05.2012
letzte Mieterhöhung: 01.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Duplex



2025 (+20 €)
monatliches Hausgeld: 422 €
davon umlagefähig: 248,26 €
davon nicht umlagefähig: 173,74 €
3.) Wohnung - W26
Verkaufspreis: 65.000 €
Grundriss: 1ZKB, Abstellraum
Wohnfläche: 27,09 m²
aktuelle Kaltmiete: 250 €
Stellplatz vorhanden - defekt (Duplex; Reparaturkosten: ca. 4.000 €)
Nebenkosten: 126 €
Mietbeginn: 01.03.2020
letzte Mieterhöhung: 01.06.2024 (+10 €)
monatliches Hausgeld: 223 €
davon umlagefähig: 109,97 €
davon nicht umlagefähig: 113,03 €
4.) Wohnung - W27
Verkaufspreis: 110.000 €
Renovierung in 12/2024
Grundriss: 2ZKB
Wohnfläche: 49,56 m²
aktuelle Kaltmiete: 420 €
Stellplatz-Miete: 35 €

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Nebenkosten: 150 €
Mietbeginn: 01.02.2025
monatliches Hausgeld: 309 €
davon umlagefähig: 135,76 €
davon nicht umlagefähig: 173,24 €
Modernisierungverlauf Gesamtgebäude:
2025 - Anschaffung neue Waschmaschine mit Münzautomat
2025 - Entwässerung Tiefgarage unter den Doppelparkern, grössere Dimensionierung
2024 - Flachdachsanierung (Dachterrassen) und Terrassenabtrennungen montiert
2024 - Austausch Beleuchtung Treppenhaus, Gänge, Tiefgarage Waschraum usw.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	19.12.2029
Endenergiebedarf	135
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	19.12.2019
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas



Lage

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.



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..



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).



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 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
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.



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.



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..



W27 - Schlafzimmer



W27 - Diele



W27 - Küche



W27 - Badezimmer



W27 - Badezimmer



W26 - Wohnbereich



W26 - Küche



W26 - Badezimmer



W26 - Badezimmer



Wertermittlung



Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de