

## 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 m <sup>2</sup>
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 Kapitalanlage.

Aktuelle Vermietungssituation:

1.) Wohnung - W14

Verkaufspreis: 65.000 €

Grundriss: 1ZKB, Abstellraum

Wohnfläche: 27,79 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

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
befuerung	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 m<sup>2</sup>  
 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 m<sup>2</sup>  
 aktuelle Kaltmiete: 420 €  
 Stellplatz-Miete: 35 €

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
Energieeffizienzklasse	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 der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit 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.



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 Beschaffenheitsvereinbarung dar.



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..



W27 - Schlafzimmer



W27 - Diele



W27 - Küche



W27 - Badezimmer



W27 - Badezimmer



W26 - Wohnbereich



W26 - Küche



W26 - Badezimmer



W26 - Badezimmer



**Sascha  
SOLD  
Immobilien**

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



Kostenlose  
Wertermittlung  
schnell & unverbindlich!

Wertermittlung

**Traumimmobilie gefunden?**

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



The diagram illustrates the process flow: a smartphone on the left shows the Sascha SOLD Immobilien app interface with a house image and the text 'Interesse geweckt? Anfrage gesendet?'. An arrow points to a laptop on the right displaying an email notification with the Sascha SOLD Immobilien logo, an '@' symbol, and the text 'Spam-Ordner prüfen! Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten'.

Anfrage\_Info

## Anbieter

Sold Immobilien  
Poststraße 43  
66386 St. Ingbert

Zentrale  
Webseite

068949122060  
[www.sold.de](http://www.sold.de)