

Voll vermietetes Wohn- und Geschäftshaus. Top-Rendite in zentraler Lage von Dudweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	490.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte und top renovierte Wohn- und Geschäftshaus (u.a. neues Dach) befindet sich in zentraler, Uni naher Lage von Dudweiler.

Aufteilung :

KG: ca. 40 qm Lager vom EG begehbar, jeweils ein Keller für die Wohnungen, Heizraum.

EG: ca. 89m². Neu renovierte Fläche mit einem Café.

1. OG: ca. 71m². 3 Zimmer, Wohnküche ,Dusche Bad m. WC , Fenster u. Waschmaschinen Anschluss.
moderne

Gasetagenheizung, überdachter West- Balkon

2 OG: ca. 71m². 3 Zimmer , Wohnküche, Dusche Bad m. WC , Fenster u. Waschmaschinen -Anschluss,
moderne

Gasetagenheizung, überdachter Westbalkon

Aktuelle Nutzung:

Das EG ist als Café vermietet. Die beiden Ferienwohnungen sind umgewidmet und genehmigt. Eine der beiden Wohnungen ist an einen Betreiber von Ferienwohnungen / Kurzzeit Vermietung / airBnB fest vermietet. Derzeit wird die zweite Ferienwohnung noch bis spätestens 31.12.2026 an eine Studentin vermietet.

Daher ist die Miete ab 1.1.2027 bei einer Vermietung als Ferienwohnungen (z.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	142 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Gesamtfläche	231 m ²
Grundstücksfläche	167 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	1
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



an den Betreiber des 2. OG), weiter steigerungsfähig.

Jede der Wohnungen verfügte einen Balkon und einen Kellerraum. Eine freistehende Garage ist ebenfalls vorhanden.

Gerne gehen wir im Rahmen Ihrer Anfrage auf die aktuellen Details und Konditionen der Mietverträge und der aktuell erzielten Mietrenditen ein.

Bitte senden Sie uns dazu auch Ihre vollständigen Kontaktdaten. Herzlichen Dank.

Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in super zentraler Lage mit hervorragender Anbindung an die Universität des Saarlandes und die Ortsmitte.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken gehört mit Ihrer Universität, der Fachhochschule, den Sehenswürdigkeiten wie der Ludwigskirche, den Winterbergkliniken, zahlreichen kulturellen Einrichtungen und der Bahnhofstraße als der „längsten“ Einkaufsstraße des Saarlandes zu den bevorzugten Wohngebieten im Südwesten Deutschlands.

Saarbrücken zeichnet sich dabei durch seine zentrale Lage im Dreiländereck Deutschland/Frankreich/Luxemburg aus.

Mit dem Flughafen in Saarbrücken-Ensheim, dem Eurobahnhof, der Saarbahn und den zahlreichen Autobahnanschlüssen an die Bundesautobahnen A1, A620, A6 und A623 sind die Wege immer kurz und die infrastrukturelle Anbindung schnell und bequem.

Das Saarland selbst ist mit seinem Waldanteil von nahezu 1/3 das „grünste“ Bundesland. Viele Ausflugsziele sorgen dafür, dass nicht nur das bekannte Motto „gudd gess“ hier leicht umsetzbar ist, sondern auch das Freizeitleben nicht zu kurz kommt.





Ausstattung

Dach und Fassade komplett erneuert (2024/2025)

Heizung: Im EG neu (Gas) mit Verrohrung und Heizkörpern 2025

Treppenhaus erneuert in 2024

2. OG mit neuer Einbauküche mit Markengeräten 2025

Beide Wohnungen wurden ebenfalls in den letzten Jahren kontinuierlich renoviert und u.a. mit modernen Bädern ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt zudem über eine moderne Gas-Etagenheizung, einen Balkon und einen Kellerraum.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

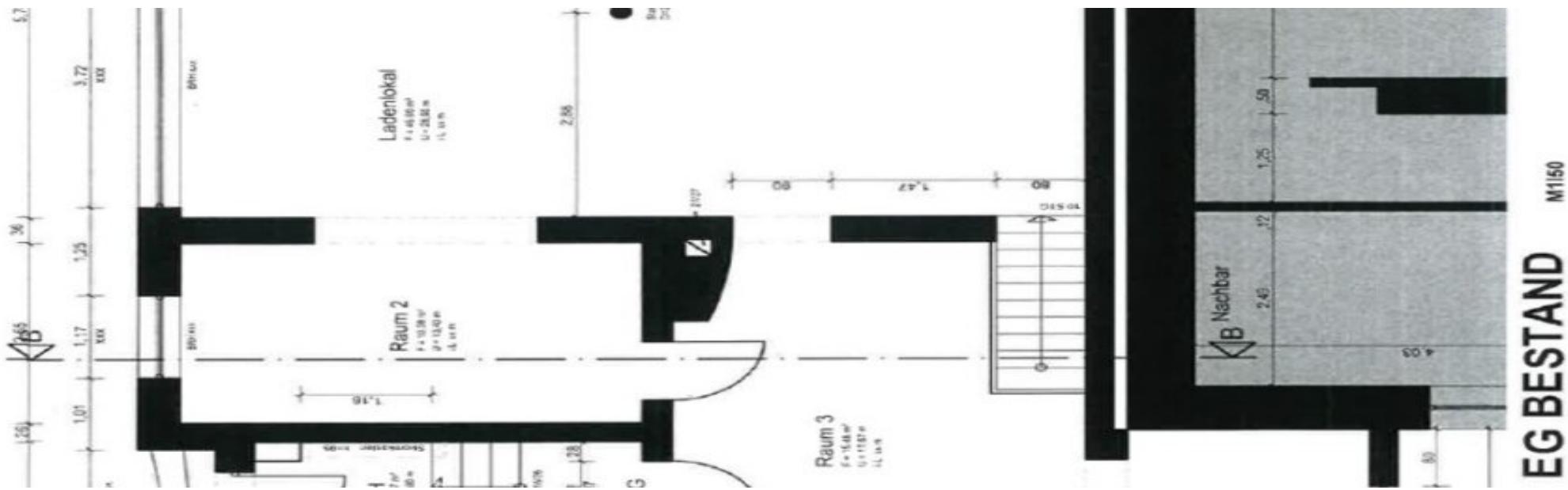
Die Pflichten nach dem Geldwäschegegesetz (GwG)

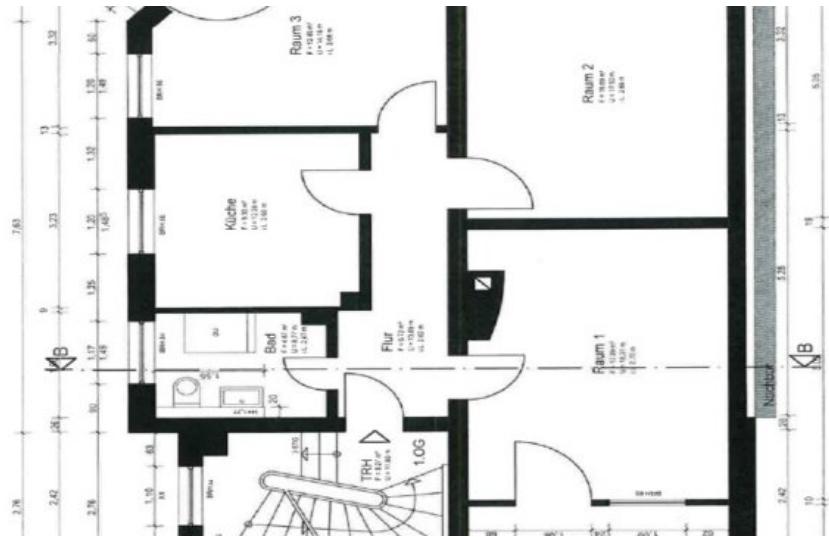
- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



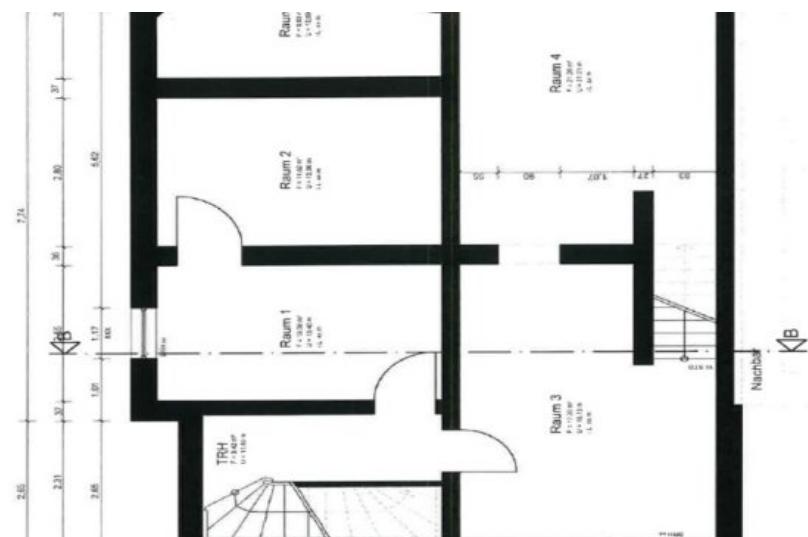
Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
 - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
 - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.

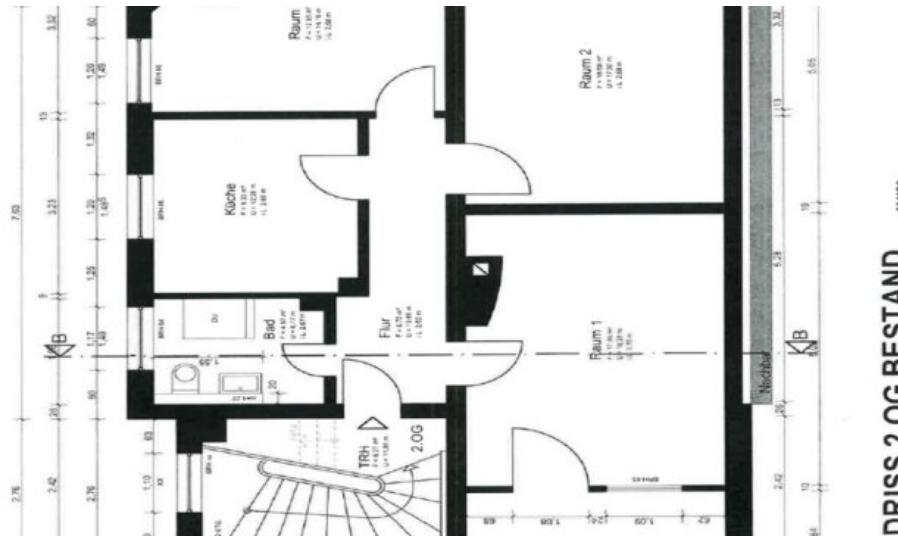




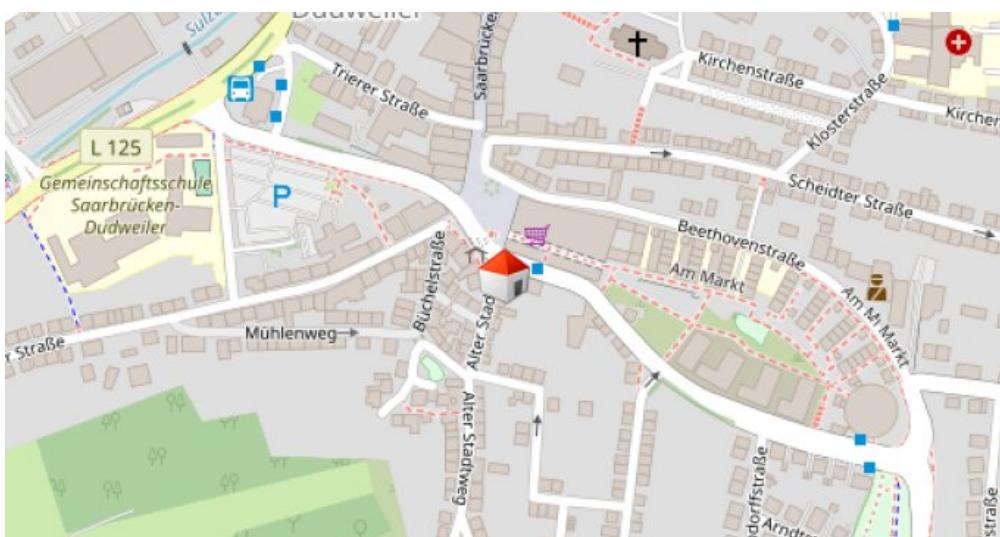
DRRISS 1. OG BESTAND M1:50



DRRISS KG BESTAND M1:50



DRRISS 2. OG BESTAND M1:50



Adresse

Theodor-Storm Str. 16
66125 Saarbrücken / Dudweiler

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>