

## !! Kapitalanleger aufgepasst !! Attraktives Rendite Objekt mit 4 Wohnungen im Zentrum von Dudweiler

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	259.900 €
Hausgeld	300 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	1.900 €
IST Periode	Monat



## Objektbeschreibung

!! Kapitalanleger aufgepasst !! Attraktives Rendite Objekt mit 4 Wohnungen im Zentrum von Dudweiler. Zum Verkauf stehen hier als Komplett - Paket 4 Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Dudweiler.

Das Mehrfamilienhaus wurde um das Jahr 1978 in Massivbauweise erbaut und bildet mit der Nachbarimmobilie eine Gemeinschaft.

So ist auch die Gas - Zentralheizung welche die Wohnungen heizt im Nachbargebäude untergebracht.

Aufteilungen der Wohnungen:

Wohnung EG: 3ZKB mit 65m<sup>2</sup>

Wohnung 1.OG: 3,5 ZKB mit 83m<sup>2</sup>

Wohnung 2. OG: 4,5 ZKB mit 86m<sup>2</sup> und zus. Gäste WC und Balkon

Wohnung DG: 3,5 ZKB mit 66m<sup>2</sup> und zus. Gäste WC und Balkon

Gesamt: 300m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnungen sind alle vermietet ( 1.900€ monatliche Kaltmiete )

Aus Gründen der Privatsphäre gibt es leider keine Bilder der Wohnungen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	14
Anzahl Balkone	2
Verfügbar ab	10.03.2025
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Dudweiler ist seit dem 1. Januar 1974 ein Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und hat ca. 23.000 Einwohner. Zu Dudweiler gehören die Ortsteile Jägersfreude, Herrensohr und Scheidt.

977 wird Dudweiler erstmals urkundlich erwähnt. Kaiser Otto II. bestätigte dem Nonnenkloster St. Peter in Metz den Besitz der Kapelle in Duodonisvillare (Weiler des Dudo). Dies ist allerdings durch nichts bewiesen. Es gibt Indizien, dass der Namenspatron Herzog Liudolf gewesen sein könnte. Er war der Halbbruder von Kaiser Otto II. und wurde auch Dudo genannt.

1542 hatte Dudweiler nur 23 Haushalte, also ca. 150 Einwohner. Im Nebenerwerb wurde bereits nach Kohlen gegraben. Ab der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts gewann der Steinkohlenbergbau immer mehr an Bedeutung. Noch 1950 standen drei Steinkohlenbergwerke in voller Blüte. Das Ende des Bergbaus markierte die Schließung des Bergwerkes Camphausen 1990.

Um 1960 wurde Dudweiler mit seinen damals 29.

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage



1962 erhielt Dudweiler die Stadtrechte.  
Am 1. Januar 1974 führte die saarländische Gebiets- und Verwaltungsreform zum Verlust der Selbstständigkeit und zur Zwangseingemeindung in die Landeshauptstadt Saarbrücken.  
In Dudweiler finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Kindertagesstätten, Schulen, Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus und mehrere Pflegeheime. Die Nähe zur Universität Saarbrücken ist hier als großen Vorteil anzusehen..

## Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	109.90
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

- + Haus: Massiv gebaut 1978
- + Grundstück: 472m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche: 300m<sup>2</sup> verteilt auf 4 Wohnungen
- + Fenster: 2- Fach verglast
- + Böden: Fliesen und Laminat
- + Heizung: Gas - Zentralheizung Bj. 2005
- + Die Gaszentralheizung, sowie die zentrale Wasseraufbereitung stehen unter EKS Vertrag. Im Rahmen des EKS Vertrags melden die Mieter die Zähler für Warmwasser, Kaltwasser und Heizung direkt beim Versorger an, welcher die Abrechnung, welcher die Abrechnung und das Inkasso direkt mit dem Mieter bzw. dem Amt durchführt.
- + Balkon: Die Wohnungen im 2. OG und Dachgeschoss haben jeweils einen Balkon zur Rückseite des Hauses.
- + Abstellraum: Es steht den Mietern jeweils ein Abstellraum im EG zur Verfügung.
- + Anschluss Waschmaschine: Der Anschluss für Waschmaschine und Trockner befinden sich in jeder Wohnung im Badezimmer.
- + Garage: Hinter dem Haus befindet sich eine vermietete Einzelgarage.
- + Stellplatz: In der Straße befinden sich öffentliche Parkplätze und ca.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

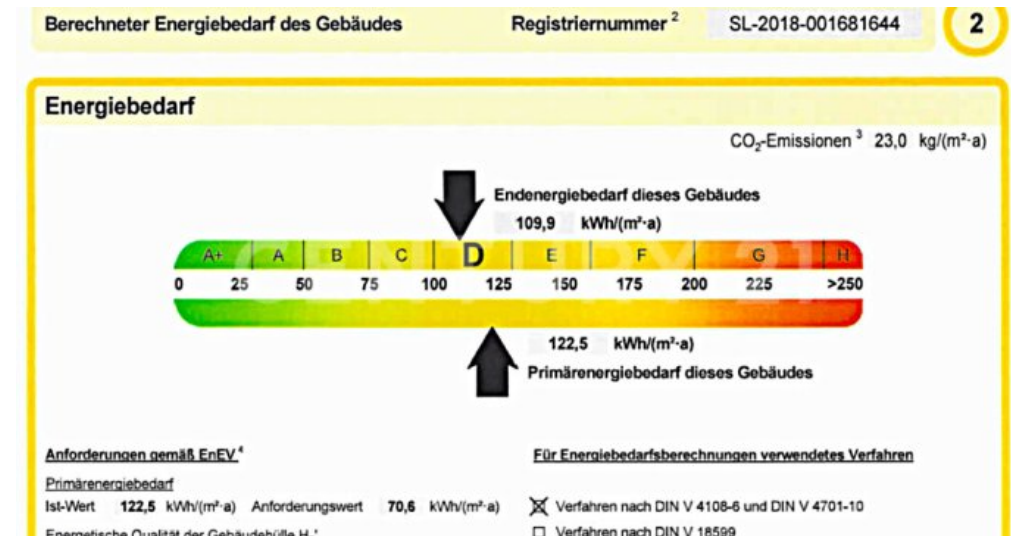
Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.





Zählerschrank im Erdgeschoss



Energieausweis

**CENTURY 21**  
Homes & Castles

**MARC WERTH**  
IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

📍 Sulzbachtalstraße 300, 66280 Sulzbach - Altenwald  
🌐 homes-castles.century21.de  
☎ 0177 - 37 67 343

Jedes CENTURY 21 Büro ist ein eigenständiges und selbstständiges Unternehmen.

**FRAGEN SIE UNS NACH UNSEREM RUNDUM - SORGLOS - PAKET MIT LEISTUNGSGARANTIE**

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie



## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale  
E-Mail

0170-3220979  
[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)