

Investorenpaket – 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 ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Stellplätze	3
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 zukunftsicheren 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
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 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 €

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
- + 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

Auf Wunsch der Verkäufer findet eine Besichtigung ausschließlich mit Interessenten statt, die ihre Bonität nachgewiesen haben (z.B. mit einem Finanzierungszertifikat). 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.

Der 3D-Grundriss dient ausschließlich der Visualisierung. Er entspricht nicht der tatsächlichen Einrichtung, Ausstattung oder Maßgenauigkeit der Wohnung.

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, Fax, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.



). 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..



W27 - Wohnbereich



W27 - Schlafzimmer



W27 - Diele



W27 - Küche



W27 - Badezimmer



W27 - Badezimmer



W26 - Wohnbereich



W26 - Küche



W26 - Badezimmer



W26 - Badezimmer

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
E-Mail
Webseite

068949122060
info@sold.de
www.sold.de