Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

GROSSE 4 ZKB EIGENTUMSWOHNUNG MIT SÜD-WEST BALKON UND GARAGE IN DUDWEILER-SÜD - GUT VERMIETET

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	149.000 €
Hausgeld	438,39 €
X-fache	18.26
Mieteinnahmen Ist pro Periode	8.160 €
Nettorendite Ist (%)	5,48



Objektbeschreibung

AUFTEILUNG DER WOHNUNG:
Die Wohnung verfügt über eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, eine Küche inklusive Einbauküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC.
Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Küche. Zusätzlich steht im Kellergeschoss eine gemeinschaftlich nutzbare Waschmaschine mit Münzbetrieb zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	85 m²
Grundstücksfläche	2.205 m²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja



Lage

Diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in 66125 Saarbrücken-Dudweiler.
Entfernung zu Fuß :
Bushaltestelle "Gehlenbergstr." ca. 240 m - ca. 3 Min.
Universität des Saarlandes ca. 2,3 km - ca. 28 Min.
Entfernungen mit dem Fahrrad:
Freibad Dudweiler ca. 1,7 km - ca. 6 Min.
Dudweiler Dudoplatz ca. 2,0 km - ca. 5 Min.
Gemeinschaftsschule Dudweiler ca. 2,1 km - ca. 6 Min.
Universität des Saarlandes ca. 2,3km - ca. 10 Min.
Entfernung mit dem PKW:
Universität des Saarlandes ca. 1,5km - ca. 3 Min.
Dudweiler Dudoplatz ca. 2,5 km - ca. 6 Min.
Immobilien Raue ca. 5,4 km - ca. 12 Min.
Saarbrücken (St. Johanner Markt) ca. 7,0km - ca. 16 Min..

Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja



Ausstattung

Informationen zur Eigentümergemeinschaft:
Die Wohnung befindet sich in einer verwalteten Wohnungseigentümergemeinschaft. Im Jahr 2026 wurden verschiedene Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums beschlossen bzw. auf den Weg gebracht.
Hierzu zählen insbesondere die Sanierung der E-Zähleranlage sowie die damit verbundenen Trockenbau-, Brandschutz- und weiteren Bauleitungsarbeiten. Die Finanzierung dieser bereits beschlossenen Maßnahmen erfolgt gemäß den vorliegenden Beschlüssen aus der Erhaltungsrücklage.
Darüber hinaus wurden Maßnahmen am Hauseingang beauftragt. Die Eigentümergemeinschaft beschäftigt sich außerdem mit einer zeitgemäßen Messung und Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten sowie mit der zukünftigen Ausstattung und Wartung der Rauchwarnmelder.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.09.2028
Energieverbrauchskennwert	99.4kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.09.2018
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Sonstiges

MIETE – NEBENKOSTEN – WOHNGELD AN HAUSVERWALTUNG:
Eigentumswohnung:
Die Wohnung ist vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt (ab 01.07.2026) 605,00 €/Monat zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 220,00 €/Monat. Der Mieter zahlt somit insgesamt 825,00 €/Monat.
Das monatliche Hausgeld für die Eigentumswohnung beträgt 417,76 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklage und setzt sich wie folgt zusammen:
umlagefähige Kosten: 267,51 €/Monat
nicht umlagefähige laufende Kosten: 48,25 €/Monat
Erhaltungsrücklage: 102,00 €/Monat (nicht umlagefähig)
Die nicht umlagefähigen Kosten inkl. Erhaltungsrücklage betragen somit insgesamt 150,25 €/Monat.
Die derzeitige Nebenkostenvorauszahlung des Mieters beträgt 220,00 €/Monat. Die tatsächlichen umlagefähigen Betriebskosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet.
Die Kosten für den Wohnungsstrom zahlt der Mieter direkt an den jeweiligen Energieversorger.



Für die Garage beträgt die monatliche Zahlung an die Hausverwaltung derzeit 20,63 €/Monat. Diese setzt sich aus 17,00 €/Monat Hausgeld sowie 3,63 €7Monat Erhaltungsrücklage zusammen. Die Kosten werden derzeit vom Eigentümer getragen und nicht auf den Mieter umgelegt.
Übersicht Wohngeld:
Das Wohngeld beträgt derzeit insgesamt ca. 438,39 €/Monat. Hiervon entfallen 417,76 €/Monat auf die Eigentumswohnung inkl. Erhaltungsrücklage sowie 20,63 €/Monat auf die Garage.
Übersicht Mieteinnahmen Wohnung und Garage gesamt:
Nettokaltmiete Wohnung: 605,00 €/Monat
Nettokaltmiete Garage: 75,00 €/Monat
Gesamte Nettokaltmiete: 680,00 €/Monat bzw. 8.160,00 €/Jahr
Nach Abzug der vom Eigentümer zu tragenden Kosten einschließlich Erhaltungsrücklage verbleiben von der Kaltmiete rechnerisch 509,12 € monatlich bzw. 6.109,44 € jährlich.
Grundsteuer B: ca. 29,69 Euro/Jahr
Miteigentumsanteil: 20,4/1.000.



Einbauküche (2021)



Flur



Kinderzimmer 1 (2021)



Kinderzimmer 2 (2021)



Elternschlafzimmer (2021)



Duschbad (2026)



sep. WC (2026)

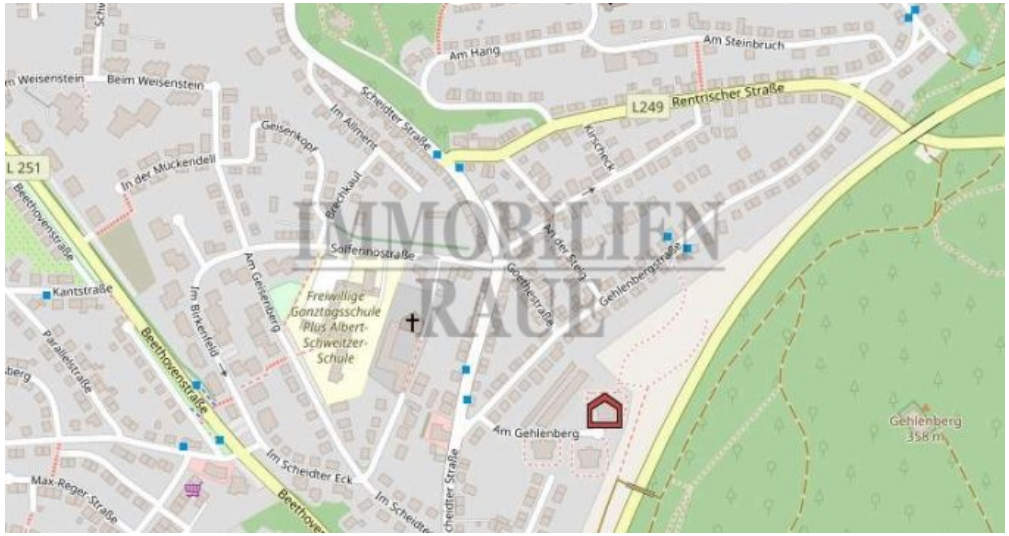


Keller

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Garagen



Umgebungskarte



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale	06897-2010
Fax	06897-3285
E-Mail	ralphraue@immobilien-raue.de
Webseite	www.immobilien-raue.de