

## Reihenhaus in Saarbrücken

**KAPITALANLAGE - MFH -  
Studentenappartements - Rendite  
möglich - PAKET möglich -  
GELEGENHEIT!**



von Schlapp Immobilien  
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!  
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658  
[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de) E-Mail: [info@schlapp-immobilien.de](mailto:info@schlapp-immobilien.de)



Objekt-Nr. BK00226-  
**Reihenhaus**

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:  
Heiko Kennel  
Telefon: 06501 9182907  
Mobil: 0179 6981279

66125 Saarbrücken  
Saarland

Baujahr	1929	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 26.06.2017
- gültig bis: 26.06.2027
- Art des Energieausweises: nach Verbrauch
- Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 181 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Verbrauch inkl. Warmwasser: ja
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Gas
- Baujahr: 1929

-----  
Dieses 2023 komplett sanierte und renovierte Reiheneckhaus mit jetzt 4 Wohneinheiten, die sich anbieten entweder als Studentenwohnungen oder Single-Wohnungen genutzt zu werden.

Die Wohnfläche beträgt rund 190 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt.

EG re 2 ZKB mit 38 m<sup>2</sup>

EG li 2 ZKB mit 35 m<sup>2</sup>

OG 3 ZKB mit 79 m<sup>2</sup>

DG 3 ZKB mit 40 m<sup>2</sup>

In der Universitätsstadt SB-Dudweiler wenige Meter vom Stadtmittelpunkt entfernt und alles, was man zum Leben braucht in fußläufiger Entfernung. Das Haus war über viele Jahre an die Stadt vermietet und daran anknüpfend mit der erfolgten Sanierung und Erneuerung höhere Mieteinnahmen nach den Angaben des Besitzers möglich.

Das Haus kann mit einem Immobilienpaket verkauft werden gemeinsam mit einem weiteren 5 WE MFH in SB-Burbach.

Bei Interesse an diesem Paket sprechen Sie uns bitte an.

Ein Investor mit Interesse an dem gesamten Paket erhält natürlich Sonderkonditionen.

Der interessanteste Aspekt und die Garantie für eine dauerhafte hochwertige Vermietung ist die herausragende Lage im Zentrum von Dudweiler.

## Ausstattung

Das neue Domizil in Massivbauweise bestehend aus Teilkeller, Erd-, Ober-, und ausgebautem Dachgeschoß, befindet sich in einer der zentralen Straßen von SB Dudweiler, einem Stadtteil der Landeshauptstadt vom Saarland und damit im Vorteil der Nähe einer Großstadt mit allen Infrastruktureinrichtungen und gleichzeitig dem Flair einer Kleinstadt.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

**Sonstiges**

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Heiko Kennel

Tel.: +49 (0)6581 – 6 05 05 40

Mobil:+49 (0)179 – 698 1279

[www.schlapp-immobilien.de](http://www.schlapp-immobilien.de)

[www.verkehrswert-ermitteln.de](http://www.verkehrswert-ermitteln.de)

[www.facebook.com/von.schlapp.immobilien](https://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](https://www.twitter.com/von_schlapp)

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

-----

**ACHTUNG TIPPGEBER!**

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

## Lage

Ihr neues Mehrfamilienhaus, Ihre Kapitalanlage als Altersvorsorge oder einfach nur gesicherte Rendite, liegt in einer bevorzugten Wohnlage von Saarbrücken Dudweiler und bietet sich in dem Universitätsstandort an als Studentenappartements. Saarbrücken, die Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes.

Sie haben kürzeste Anbindung zu den Bundesautobahnen 1 und 6 und 623 und sind für alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Markt, Haltestellen, diverse Arztpraxen, Apotheken, Restaurants in fußläufiger Entfernung. Ebenso ist ein Krankenhaus Teil der medizinischen Versorgung von Dudweiler.

Eine Vielzahl unterschiedlichster Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen prägen heute die Wirtschaft. Echte Industriearbeitsplätze sind nur noch relativ wenige vorhanden. Eine Fußgängerzone befindet sich in der Ortsmitte. Die Nähe zum Campus der Universität des Saarlandes im Saarbrücker Stadtwald macht Dudweiler für die Studentenschaft zu einem beliebten Wohnsitz.

Dudweiler hat heute etwa 20.000 Einwohner als Stadtteil von Saarbrücken.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## Courtage

4,76% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 4,76% errechnet sich durch 4% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	181,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



6 Flur EG + WE EG Re

# Exposé - Galerie



7 Bad EG re



7a Bad EG re



8 Bad EG re

# Exposé - Galerie



9 EG re



12 EG li



10 EG re

# Exposé - Galerie



16 Bad EG li



17 Hausflur



11 EG li

# Exposé - Galerie



17a Flur EG



18 Hausflur EG



13 EG li

# Exposé - Galerie



19 Treppenhaus



19a Treppenhaus



14 EG li

# Exposé - Galerie



20 Flur + EG re



27 WE OG



15 EG li

# Exposé - Galerie



28 WE OG



30 WE OG



21 WE OG

# Exposé - Galerie



31 WE OG



35 Bad OG



22 WE OG

# Exposé - Galerie



37 Bad OG



38 Bad OG



23 WE OG

# Exposé - Galerie



39 Kü OG



40 Bad DG

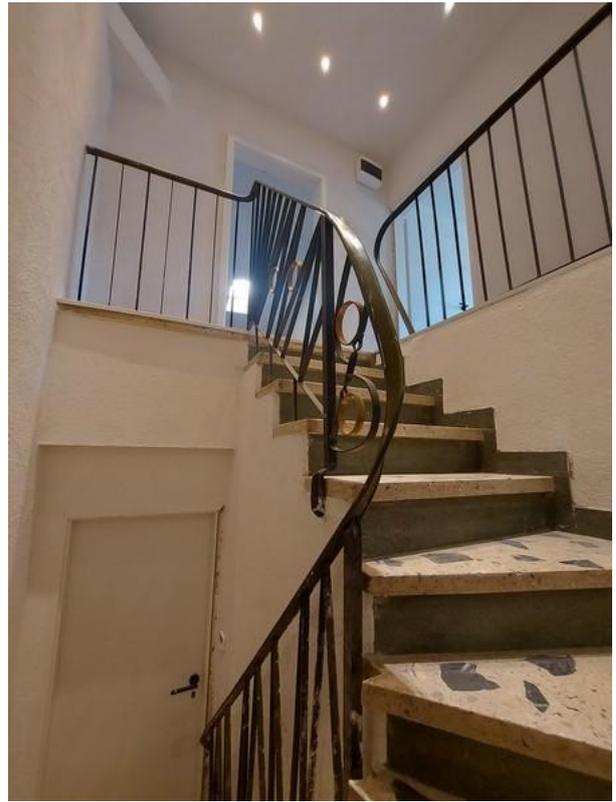


24 WE OG

# Exposé - Galerie



42 Treppenhaus DG



43 Treppenhaus DG

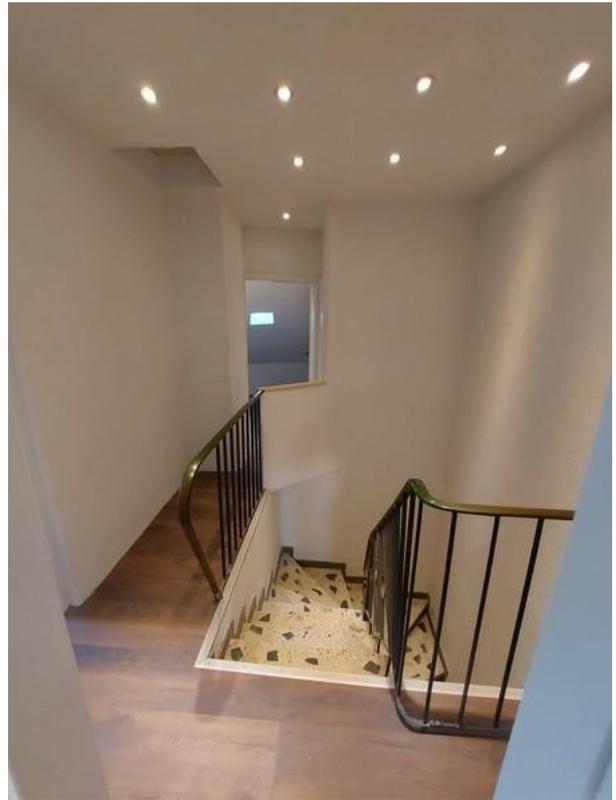


25 WE OG

# Exposé - Galerie



45 Flur DG



47 WE DG



26 WE OG

# Exposé - Galerie



29 WE OG



32 WE OG

# Exposé - Galerie



33 WE OG



34 WE OG

# Exposé - Galerie



36 Bad OG



41 WE DG

# Exposé - Galerie



44 WE DG



46 WE DG

# Exposé - Galerie



48 Kü DG