

# Exposé

## in Saarbrücken

**GELEGENHEIT! KAPITALANLAGE! Die Sterne über Ihnen sind zum Greifen nah. Wie Ihr Traum! RENDITEOBJEKT!**



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. BK00235**

Verkauf: **149.000 €**

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

66125 Saarbrücken  
Saarland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	226 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

-----

Zum Verkauf steht eine helle, gemütliche, kernsanierte 2 Zimmer Wohnung im DG mit ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche in absoluter TOP Lage.

Die Wohnung befindet sich in einer Mehrparteianlage aus dem Jahr 1974 in SB-Dudweiler, Universitätsstadt, beste Wohnlage, begehrt und aufstrebend – der prosperierende Stadtteil der Landesmetropole.

Die Wohnung wurde 2021 kernsaniert und hat deshalb das fiktive Baujahr 2021.

Mit 2 Zimmern, einem Badezimmer (Duschbad - Eckbadewanne) mit Fenster, offenem Küchenbereich mit angrenzender Speisekammer und HWR sowie Gartenmitbenutzung bietet diese Wohnung alles, was ein Single oder ein Paar zum Wohlfühlen braucht. Ein eigener Kellerraum gehört zudem dazu.

Die Wohnungstür mit Kommunikations- und Kamerafunktion zur Haustür, führt in den Eingangsbereich (Flur) von dem aus Sie rechts das Bad, geradeaus das gemütliche Schlafzimmer und linkms das Wohnzimmer mit angrenzender Einbauküche incl. modernster Küchenausstattung erreichen.

In der Wohnung ist ein Kombigerät WM mit WT integriert!

Eine Hausverwaltung kümmert sich professionell um alle Abrechnungsbelange der Bewohner und ein Hausmeisterservice sorgt für die Tadellose Instandhaltung im und um die Anlage herum.

Das Hausgeld beträgt monatlich 226,-- € - davon sind 125,-- € umlagefähig an den Mieter, 75,-- € bilden die Rücklage und der Rest dient für die Hausverwaltung.

Die Wohnungen in der Anlage sind für über 18,-- € je m<sup>2</sup> vermietet, was einen Ertrag von 1.000 € netto kalt erbringen würde. Aktuell ist die Wohnung für 870,-- € mtl. vermietet. Die Rendite lässt sich leicht errechnen.

Die Wohnung ist ideal und traumhaft eingerichtet für ein Paar zum sofortigen Bezug.

Ideal für das gemütliche Eigenheim oder aber als Kapitalanlage!!!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

## Ausstattung

Dreifachverglaste weiße Kunststofffenster.

Innentüren aus Holz

Badezimmer mit Außenfenster und Dusche (WM-Anschluß)

Gegensprechanlage

Kellerraum

Gartenmitbenutzung

Böden Fliesen und Laminat

Ein Energieausweis liegt vor, ist allerdings aus 2014. Seitdem wurde das Dach komplett saniert, die Wohnung komplett saniert, die Fenster in bester Qualität ausgetauscht – deshalb muß der Energieausweis neu erstellt werden, was vom Eigentümer veranlasst wurde.

Internetverbindung LTE und VDSL 250.000 sowie Fernsehempfang über Internet.

Garage im Innenhof.

Pflichtangaben zum Energieausweis: Ein Energieausweis liegt seitens des Eigentümers nicht vor

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, 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](http://www.facebook.com/von.schlapp.immobilien)

[www.twitter.com/von\\_schlapp](http://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**

Ihre neue Wohnung, Ihre Kapitalanlage als Altersvorsorge, Ihren eigenen Altersruhesitz oder einfach nur gesicherte Rendite, liegt in einer bevorzugten Wohnlage von Saarbrücken Dudweiler. Saarbrücken, die Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes.

Sie haben kürzeste Anbindung zu den Bundesautobahnen 1 und 6 und 623.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Markt, Haltestellen, diverse Arztpraxen, Apotheken, Restaurants sind 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 25.000 Einwohner als Stadtteil von Saarbrücken.

### **Infrastruktur:**

Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

## **Courtage**

3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 3,57% errechnet sich durch 3% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

# Exposé - Galerie



DG (2)



DG (3)

# Exposé - Galerie



DG (4)



DG (5)

# Exposé - Galerie



DG (6)



DG (7)

# Exposé - Galerie



DG (8)



DG (9)

# Exposé - Galerie



DG (10)



DG (11)

# Exposé - Galerie



DG (12)