

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Saarbrücken

**WG-Konzept mit 10% Rendite möglich! 4-ZKB mit Loggia
in Saarbrücken-Dudweiler**



Objekt-Nr. OM-420643

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **169.000 €**

Am Gehlenberg 1
66125 Saarbrücken
Saarland
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	395 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die zugrunde liegende Kalkulation basiert auf einem vollständig sanierten Wohnstandard. Eine beispielhafte Kalkulation sowie ein vorgeschlagener Grundriss für ein mögliches WG-Konzept sind den beigefügten Abbildungen/Anhängen zu entnehmen.

Alternativ lässt sich bei klassischer Vermietung eine Rendite von rund 6,1 % erzielen.

Diese großzügig geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus den 1960er-Jahren in Saarbrücken-Dudweiler. Mit rund 86 m² Wohnfläche, vier gut nutzbaren Zimmern und einer Loggia bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern ein vielseitiges Nutzungskonzept.

Das Wohnhaus umfasst insgesamt 50 Wohneinheiten und präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand. Der Zugang zum Gebäude ist dank Rampe und Aufzug barrierearm gestaltet. Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnung ist gepflegt, bietet jedoch Potenzial für eine zeitgemäße Renovierung und damit die Möglichkeit, individuelle Wohnvorstellungen oder ein modernes Vermietungskonzept wie WG-Vermietung an Studenten umzusetzen.

Kostenfreie Stellplätze stehen den Bewohnern auf der Wohnanlage zur Verfügung.

Zum Stichtag 31.12.2024 verfügt die Eigentümergemeinschaft über eine Rücklage in Höhe von insgesamt 299.609€. Positiv hervorzuheben ist zudem die bereits gedämmte Fassade des Gebäudes und der Verbau von 2-fach verglasten Kunststofffenstern

Verkauf von privat, Sie sparen sich 6.033€ Makler Provision.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

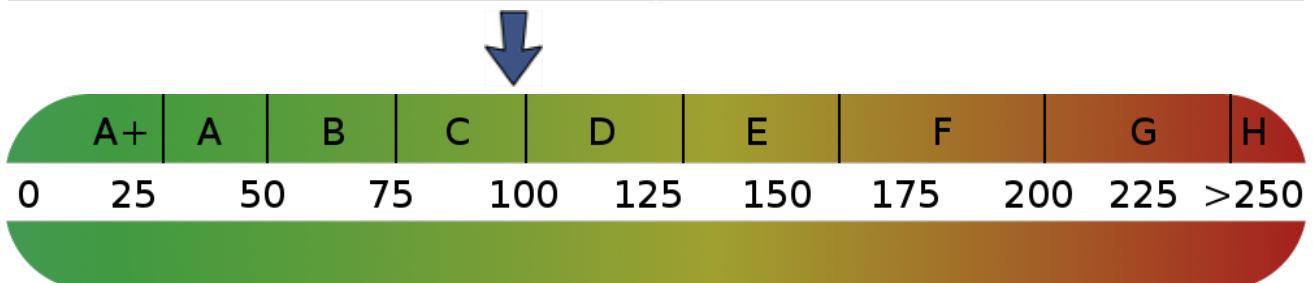
Lage

Die Wohnung liegt im Wohngebiet „Am Gehlenberg“ im Stadtteil Dudweiler, einem etablierten und nachgefragten Teil der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Grünflächen und bietet ein ruhiges Wohnumfeld.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zur Universität des Saarlandes, die in kurzer Zeit erreichbar ist. Dadurch eignet sich die Wohnung besonders für Studierende, Universitätsangehörige oder Wohngemeinschaften. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Regionen zügig erreicht werden können.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

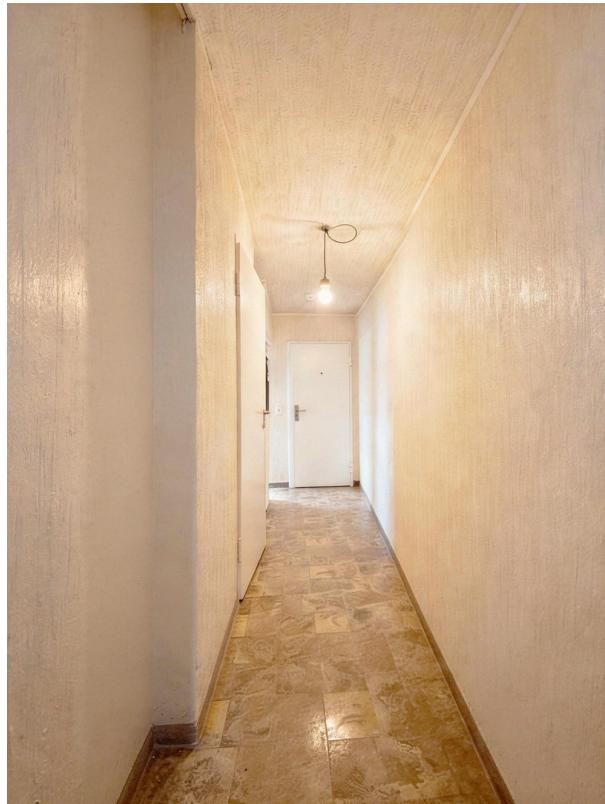


Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Flur

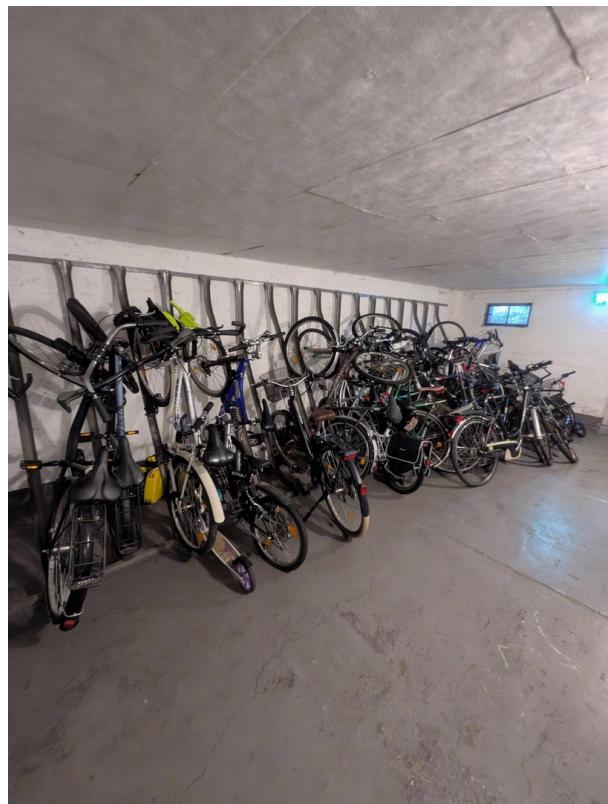


Bad

Exposé - Galerie



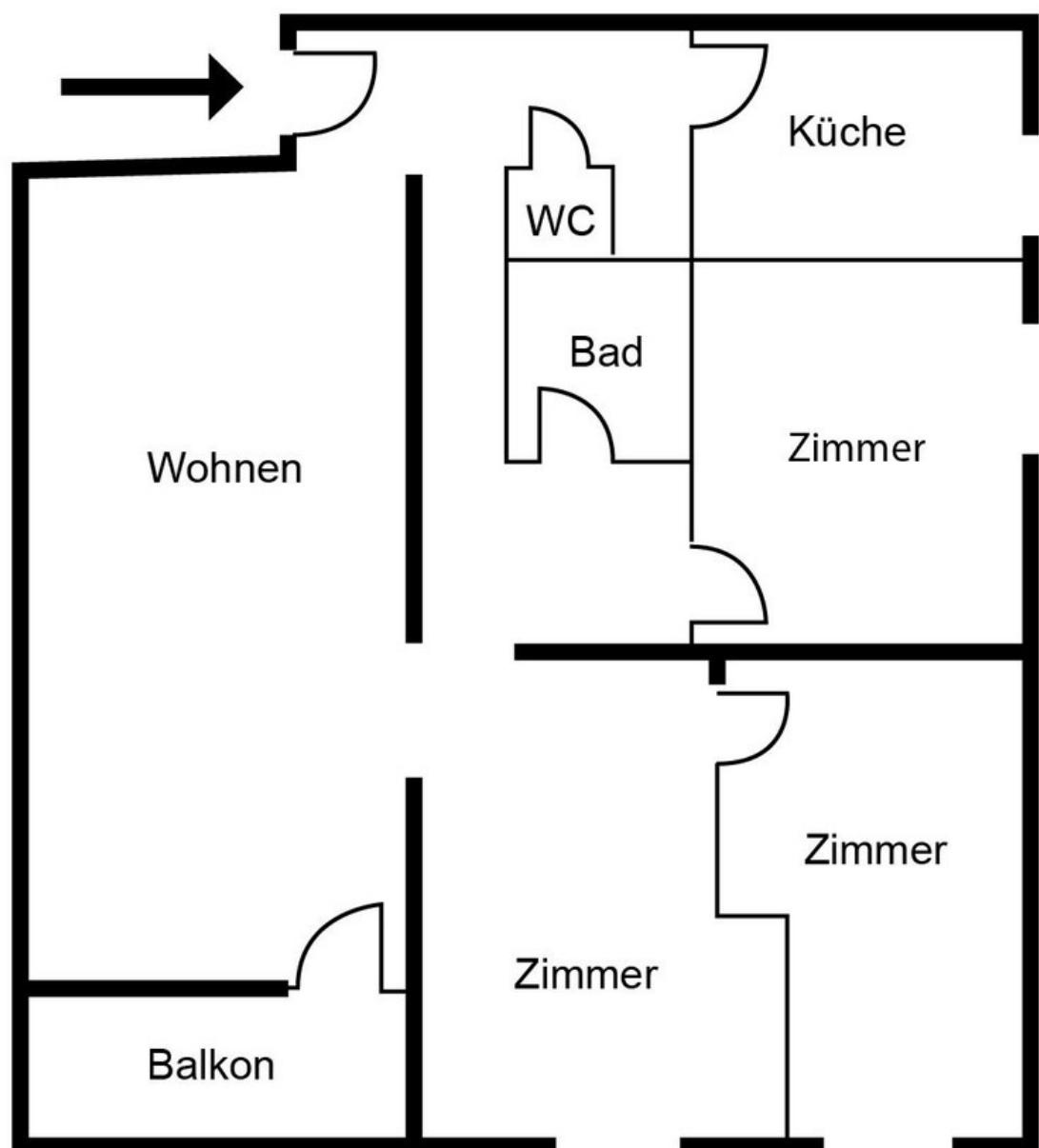
WC



Fahrradkeller

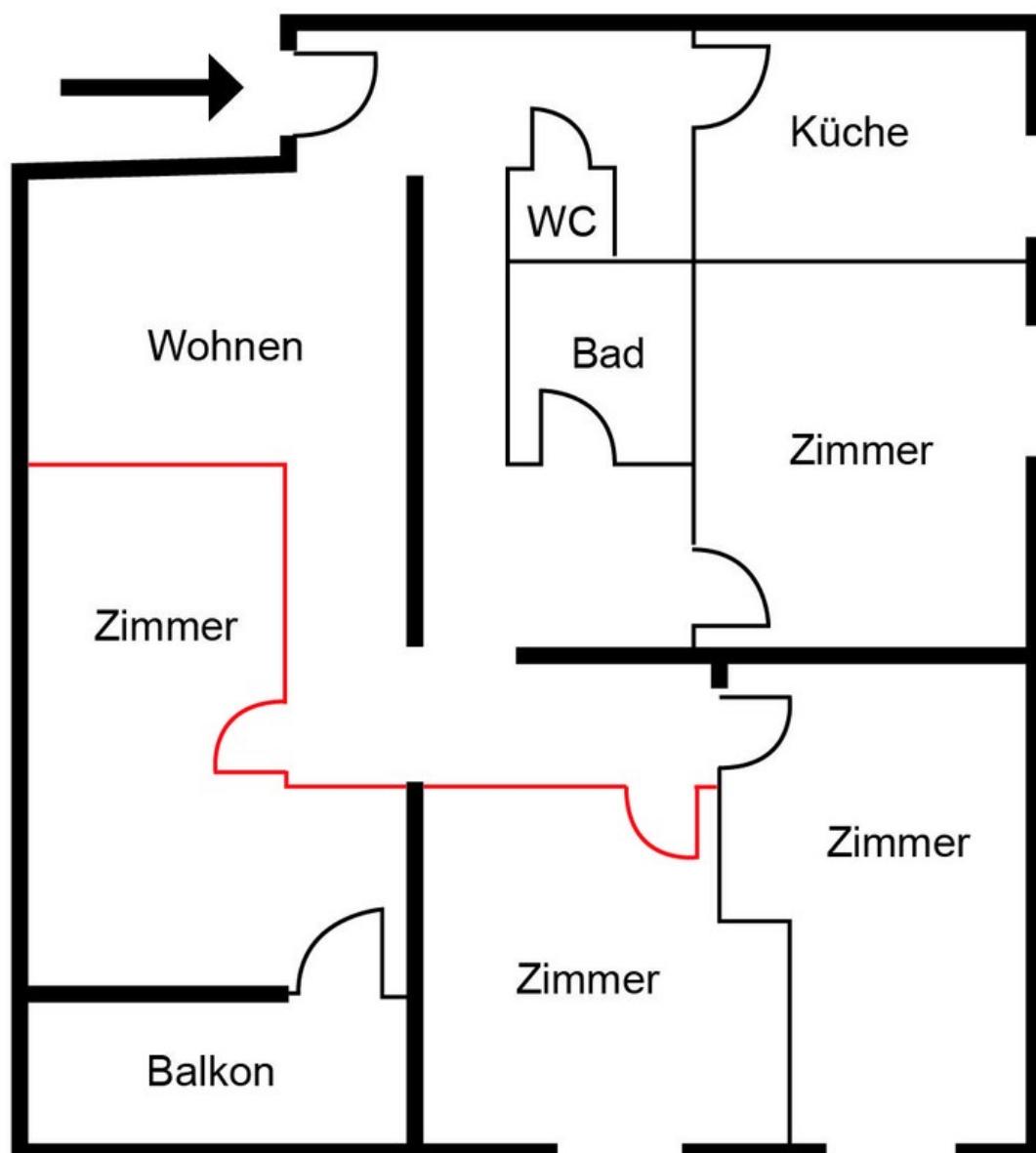
Exposé - Grundrisse

Aktueller Grundriss



Exposé - Grundrisse

Konzept 4er-WG



Grundriss WG Konzept

Exposé - Anhänge

1. Cashflow Berechnung WG

Konzept WG-Vermietung - Kalkulation

Kaufpreis	169.000 €
Renovierungsmaßnahmen	40.000 €
Gesamt	209.000 €

persönlicher Steuersatz	42%
Bodenwert in %	10%
AfA pro Jahr (2% p.a.)	6.804 €

Finanzierung des Kaufpreises

Darlehenshöhe	209.000 €
Zins	4,0%
Tilgung	1,5%
Monatliche Rate	958 €

Miete pro Monat

4x WG-Zimmer warm (je 500€)	2.000 €
Hausgeld komplett	395 €
Internet	50 €
Strom	150 €
GEZ	18 €

Monatlicher Cashflow vor Steuer	429 €
--	--------------

AfA pro Monat	567 €
Zu versteuernder Überschuss	123 €
Steuern	52 €

Monatlicher Cashflow nach Steuer	377 €
---	--------------

Tilgung pro Monat	261,3 €
Vermögenszuwachs pro Monat	638,5 €

Vermögenszuwachs pro Jahr	7.662,4 €
----------------------------------	------------------