

Exposé

Mehrfamilienhaus in Saarbrücken

**Freistehendes MFH in Saarbrücken-Dudweiler - 461m²,
ca. 7% Rendite, nahe der Uni – Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-467105

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Xilouris

66125 Saarbrücken
Saarland
Deutschland

Baujahr	1901	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	649,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	17,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	461,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf von Privat, ohne Makler!

Nettomieteinnahmen ca. 48.625 € jährlich.

Bruttomietrendite ca. 7,0 % | 1507 €/m² | Faktor 14,29

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise aus ca. 1901 im beliebten Saarbrücker Stadtteil Dudweiler. Das voll unterkellerte Gebäude verfügt über vier vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 461 m² auf einem ca. 649 m² großen Grundstück.

Mieteinnahmen - Kaltmiete/Monat:

- Wohneinheit EG 4ZKB ca. 108 m², € 648,-
- Wohneinheit 1.OG 4ZKB ca. 127 m², € 690,-
- Wohneinheit 2.OG 5ZKB ca. 121 m², € 1.435,-
- Wohneinheit DG ca. 4ZKB ca. 105 m², € 1.175,-
- Werbeanlage im Hof, € 104,16

Bei den Mieten in den Wohneinheiten im EG (6,00 € /m²) und 1. OG (5,43 € /m²) besteht noch Entwicklungspotenzial durch eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete bzw. im Falle eines Mieterwechsels.

Das Objekt überzeugt durch einen ausgewogenen Wohnungsmix aus zwei langjährig vermieteten Familienwohnungen sowie zwei modernisierten Wohngemeinschaften. Insbesondere die Nähe zur Universität des Saarlandes sorgt für eine stabile Nachfrage und attraktive Vermietungsperspektiven.

Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sind seit vielen Jahren vermietet. Die Wohneinheiten im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss werden seit 2020 als Wohngemeinschaften genutzt und in den vergangenen Jahren umfassend bzw. teilweise modernisiert.

Im Zuge dieser Modernisierungen erfolgten unter anderem die Erneuerung von Elektrik, Heizkörpern, Wasserleitungen, Innentüren und Badezimmern sowie umfangreiche Innenausbauten. Teilweise wurden zudem Fenster ausgetauscht. Das Wasserleitungsnetz wurde größtenteils auf Alu-Verbundrohre umgestellt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Bosch-Gas-Brennwertanlage (2017) mit zentralem Warmwasserspeicher. Die Verbrauchserfassung für Wasser und Wärme erfolgt digital per Funkzähler und wird vom lokalen Messdienstleister abgerechnet.

Das rückwärtige Grundstück ist nahezu vollständig asphaltiert und verfügt über eine Toreinfahrt zur Sulzbachtalstraße. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine Werbeanlage mit laufenden Mieteinnahmen.

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen, langfristig vermieteten Einheiten und weiterem Entwicklungspotenzial dar.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- * Übergabe nach Vereinbarung.
- * Verkauf direkt vom Eigentümer – provisionsfrei für den Käufer.
- * Alle Mietverhältnisse bestehen ungekündigt.
- * Kein Denkmalschutz.

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der langjährigen Mieter im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss werden derzeit keine aktuellen Innenaufnahmen dieser Wohnungen veröffentlicht.

Ein Teil der gezeigten Innenbilder wurde vor Einzug der aktuellen Mieter aufgenommen.

Besichtigungen der Wohneinheiten sind im Rahmen einer Kaufprüfung nach vorheriger Absprache selbstverständlich möglich.

Vollständige Objektunterlagen, einschließlich Energieausweis, Mietverträgen, Grundrissen sowie einer Mietübersicht, werden qualifizierten Interessenten nach Kontaktaufnahme zur Verfügung gestellt.

Lage

Das Objekt befindet sich im gewachsenen Stadtteil Dudweiler der Landeshauptstadt Saarbrücken und profitiert von einer stabilen Wohn- und Mikrolage mit hoher Nachfrage.

Die Ortsmitte von Dudweiler mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzten, Gastronomie sowie weiteren Versorgungsangeboten ist in ca. 500–800 m fußläufig erreichbar.

Der Campus der Universität des Saarlandes ist mit dem öffentlichen Nahverkehr in ca. 10–15 Minuten erreichbar und stellt einen wesentlichen Standortvorteil für die nachhaltige Vermietbarkeit der Wohneinheiten dar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen sowie den Bahnhof Dudweiler gegeben und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Saarbrücker Innenstadt.

Über die nahegelegenen Autobahnen A6, A620 und A623 besteht zudem eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	176,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gebäuderückseite



Hof Rückseite

Exposé - Galerie



Hof Rückseite



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Seitenansicht



Dach Straßenseite

Exposé - Galerie



Dach Hofseite



Dachstuhl

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Treppenhaus



Eingangsbereich Treppenhaus



Treppenhaus EG

Exposé - Galerie



Zwischengeschoss



Treppenhaus 2.OG



Zwischengeschoss

Exposé - Galerie



Zwischengeschoss Versorgung



Zählerschrank

Exposé - Galerie



2. OG Bad 1 mit Badewanne



2. OG Bad 1 mit Badewanne

Exposé - Galerie



2. OG Bad 1 mit Badewanne



2. OG Bad 2 mit Dusche

Exposé - Galerie



2. OG Flur



2. OG Eingangsbereich



2. OG Küche/Flur

Exposé - Galerie



2. OG Küche/Flur



2. OG Zimmer 1

Exposé - Galerie



2. OG Zimmer 2



2. OG Zimmer 3

Exposé - Galerie



2. OG Zimmer 4



DG Eingangsbereich

Exposé - Galerie



DG Flur



DG Flur

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Küche

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Zimmer 1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2



DG Zimmer 3

Exposé - Galerie



DG Bad



DG Bad

Exposé - Galerie



DG Unterverteiler

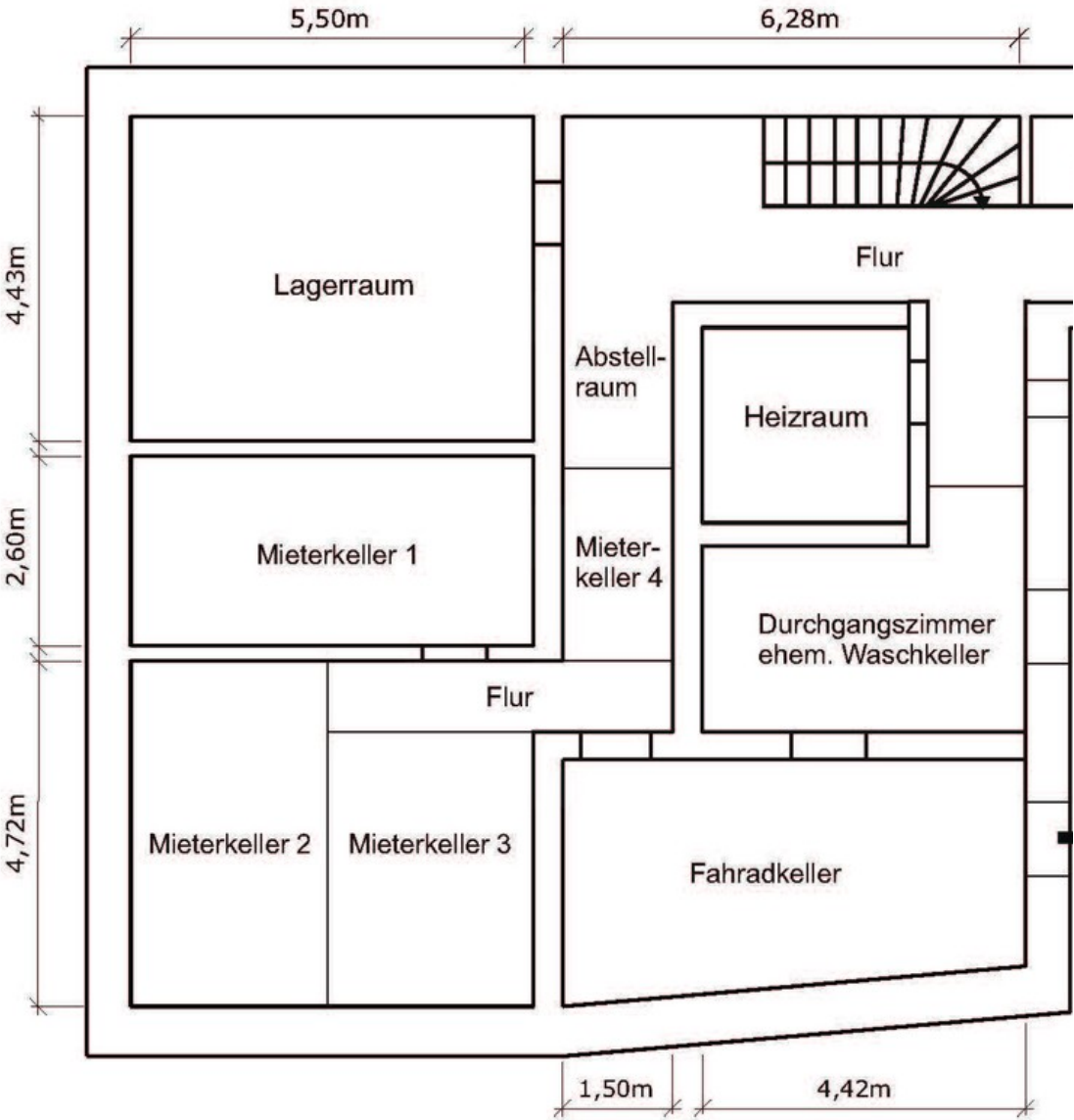
Exposé - Grundrisse

	Bezeichnung	Länge [m]	Breite [m]	Rechnung [m ²]	Abzug [m ²]	Wo
EG	Wohnen	4,95	5,37	26,58	0,48	
	Schlafen 1	2,76	5,37	14,82	-0,88	
	Schlafen 2	2,44	5,37	13,10	0,00	
	Schlafen 3	3,42	6,32	21,61	1,61	
	Bad	2,47	4,62	11,41	0,11	
	Küche	2,91	4,62	13,44	0,14	
	Flur	5,60	1,50	8,40	0,00	
						Summe
1. OG	Wohnen	5,37	5,37	28,84	0,14	
	Schlafen 1	4,31	5,37	23,14	0,04	
	Schlafen 2	2,20	5,37	11,81	0,01	
	Schlafen 3	3,47	6,35	22,03	1,73	
	Bad	2,44	4,62	11,27	0,07	
	Küche	3,01	4,62	13,91	0,01	
	Flur	8,48	1,50	12,72	0,02	
	Balkon	9,16	1,20	10,99	5,50	
					Summe	
2. OG	Schlafen Z5	2,71	5,37	14,55	0,05	
	Wohnen Z4	4,29	5,37	23,04	0,04	
	Schlafen Z3	2,33	5,37	12,51	0,01	
	Schlafen Z2	2,61	5,37	14,02	0,22	
	Abstellkammer	1,02	1,58	1,61	0,01	
	Schlafen Z1	4,83	3,42	16,52	3,02	
	Bad 1	2,44	3,20	7,81	0,11	
	Bad 2	1,60	1,63	2,61	0,01	
	Küche	2,96	4,72	13,97	0,17	
	Flur	10,80	1,58	17,06	-1,14	
					Summe	
DG	Schlafen Z8	4,22	5,30	22,37	2,67	
	Schlafen Z7	2,64	5,30	13,99	1,79	
	Wohnen Z6	4,68	5,30	24,80	3,10	
	Küche	4,49	6,00	26,94	4,04	
	Schlafen Z9	2,58	4,40	11,35	2,15	
	Bad	1,77	4,09	7,24	0,74	
	Flur	7,42	1,92	14,25	1,65	
					Summe	

Wohnfläche

Exposé - Grundrisse

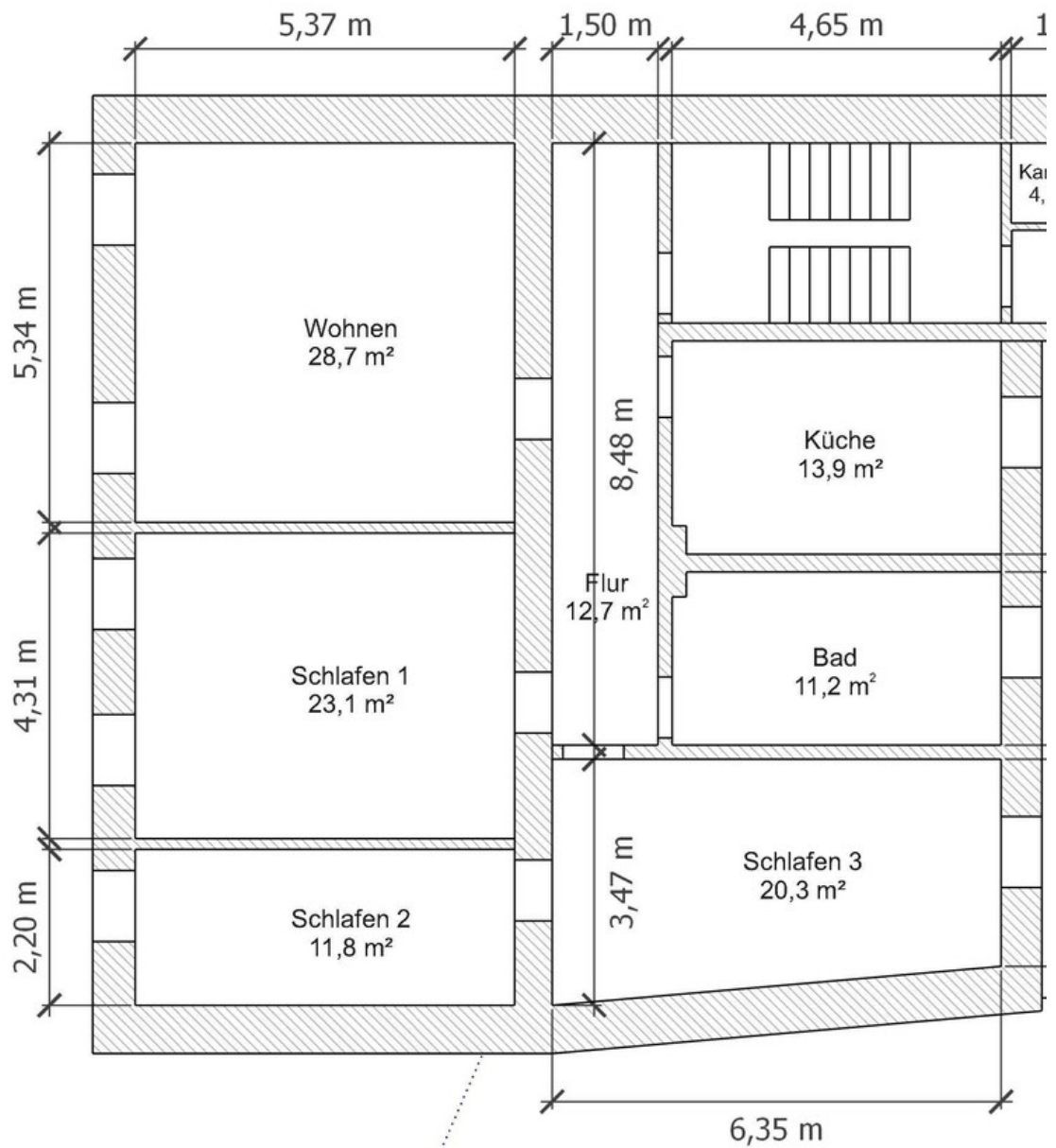
UG



Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

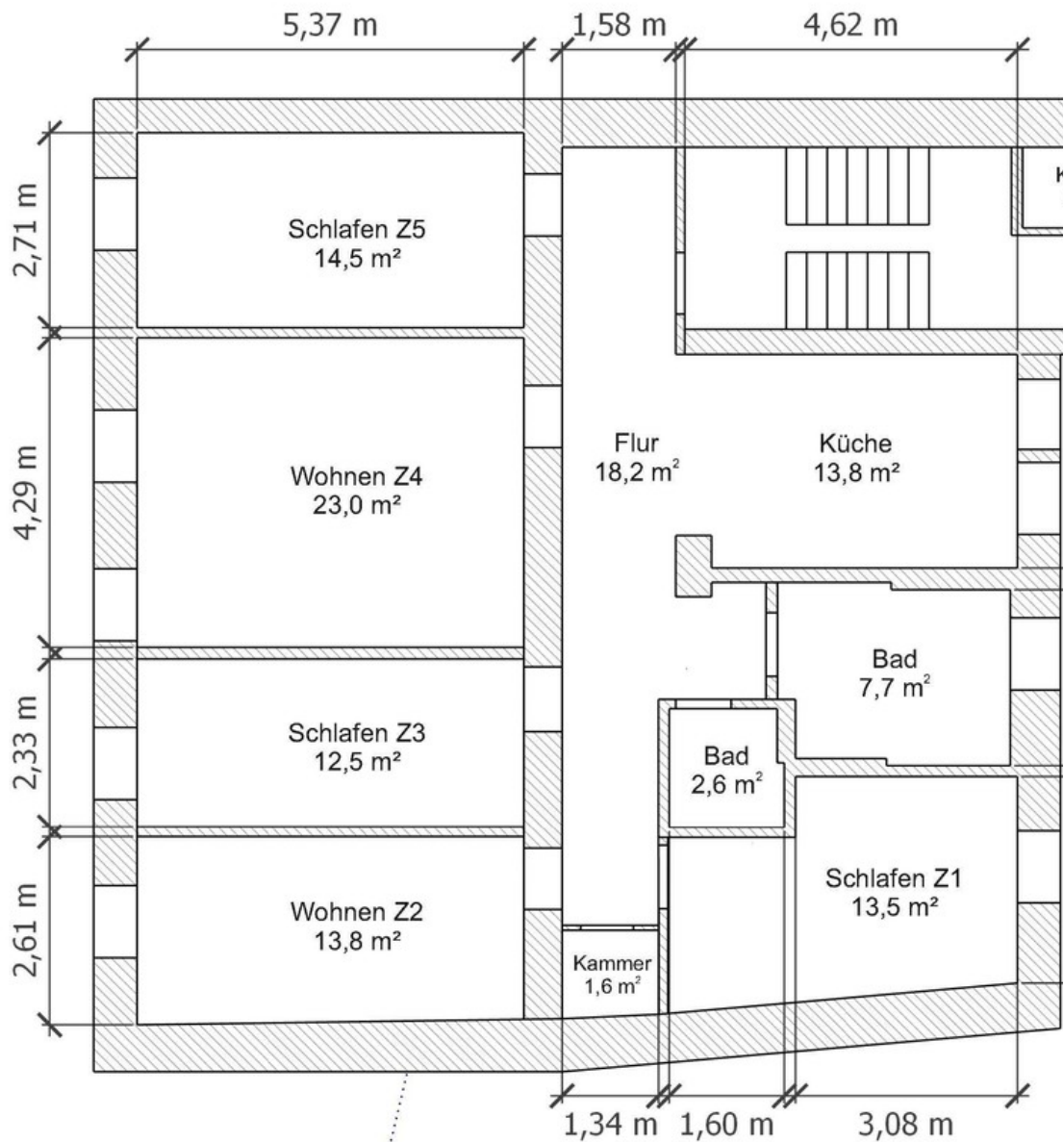
1.OG



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

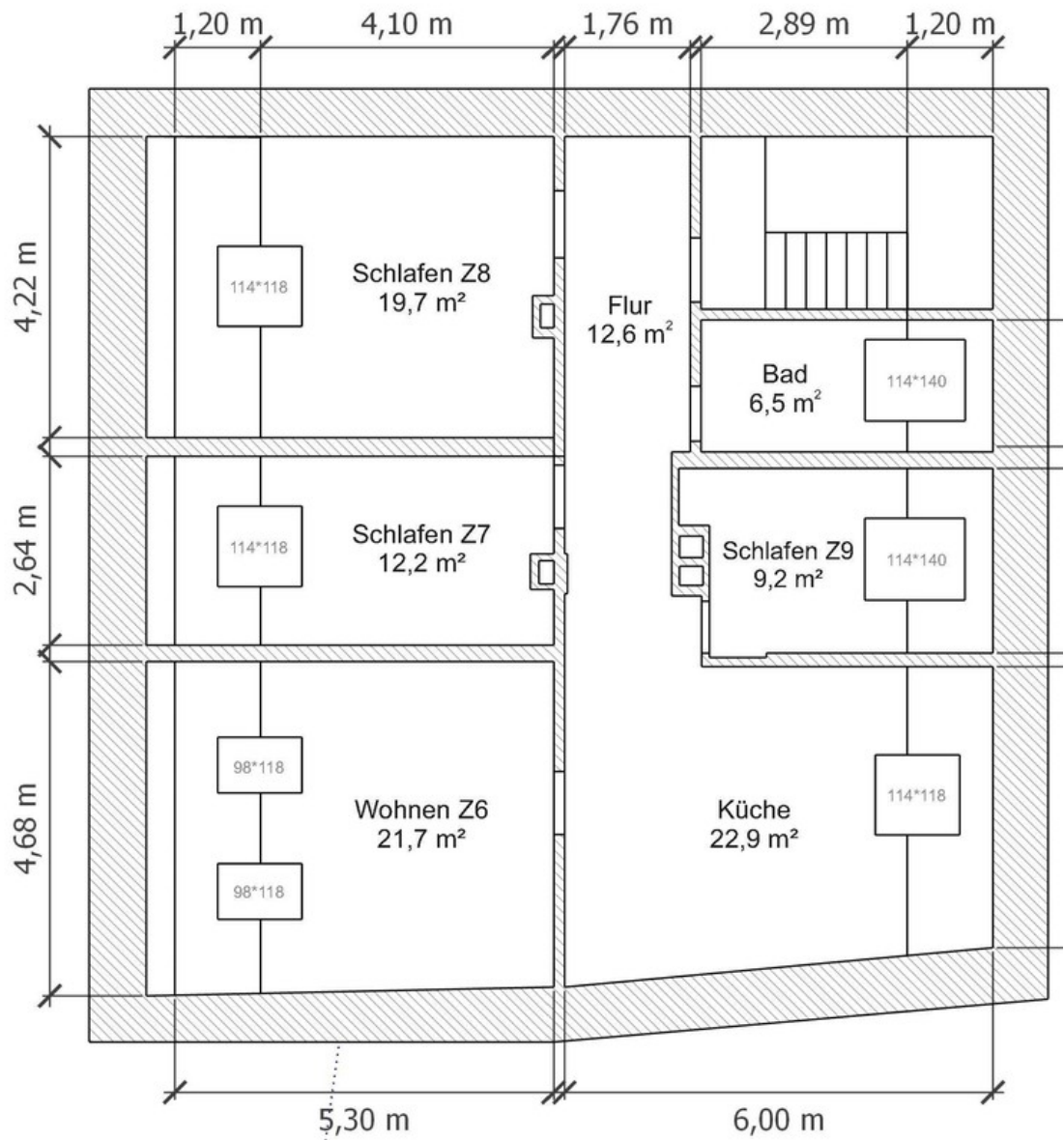
2.OG



2. Obergeschoss

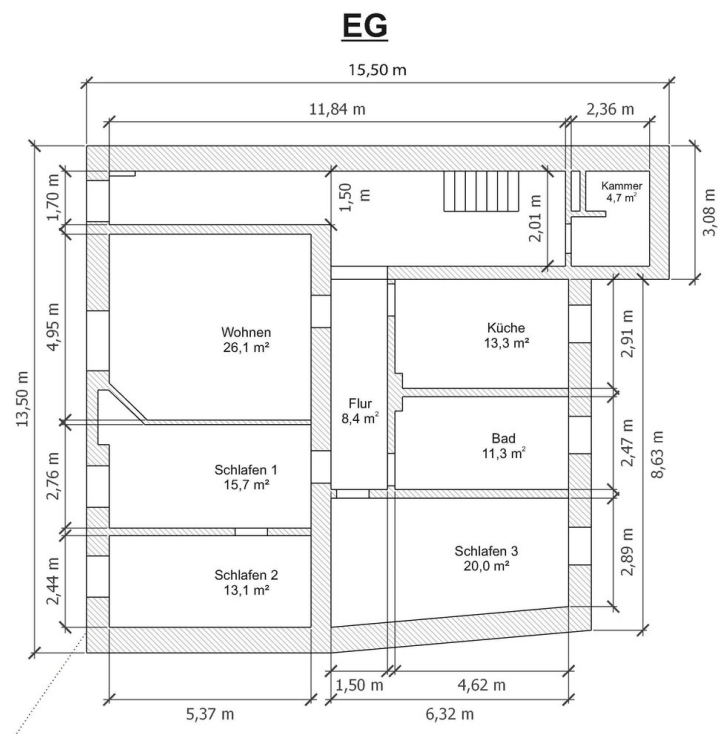
Exposé - Grundrisse

DG



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss