Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Gepflegtes 1-Zimmer-Apartment im Erdgeschoss in gefragter Lage von Dudweiler-Süd, Saarbrücken

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, mindestens jedoch 3.570,00 €, jeweils einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe einschließlich derselben Mindestprovision vereinbart.
Kaufpreis	89.000 €
Hausgeld	226 €

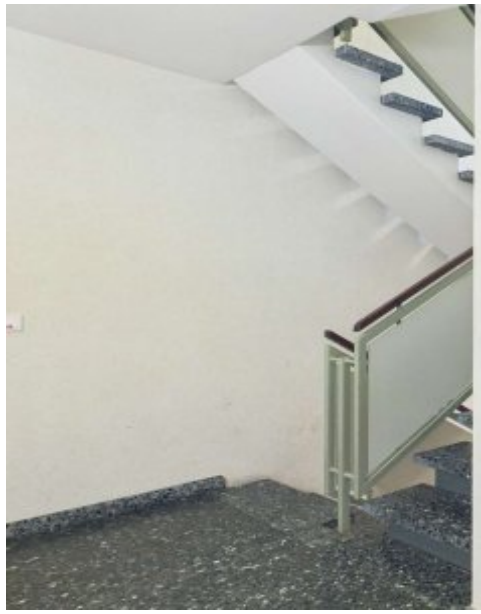


Objektbeschreibung

Dieses 1-Zimmer-Apartment überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ein modernes Erscheinungsbild sowie eine nachhaltig gefragte Lage.
Die gut geschnittene Wohnung wurde 2020 umfangreich saniert und verfügt über einen hellen Wohn- und Schlafbereich, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.
Die Heizungsanlage wurde 2025 erneuert. Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige, abschließbare Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Das Apartment befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand und ist seit dem 01.11.2022 vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 440 € und wurde seit Mietbeginn nicht erhöht.
Besonders attraktiv ist die Lage in Dudweiler-Süd – einem aufgrund der Nähe zur Universität des Saarlandes stark nachgefragten Wohnstandort. Der Campus ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Autobahnen ermöglicht kurze Wege in alle Richtungen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	42 m²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Verfügbar ab	nach Absprache



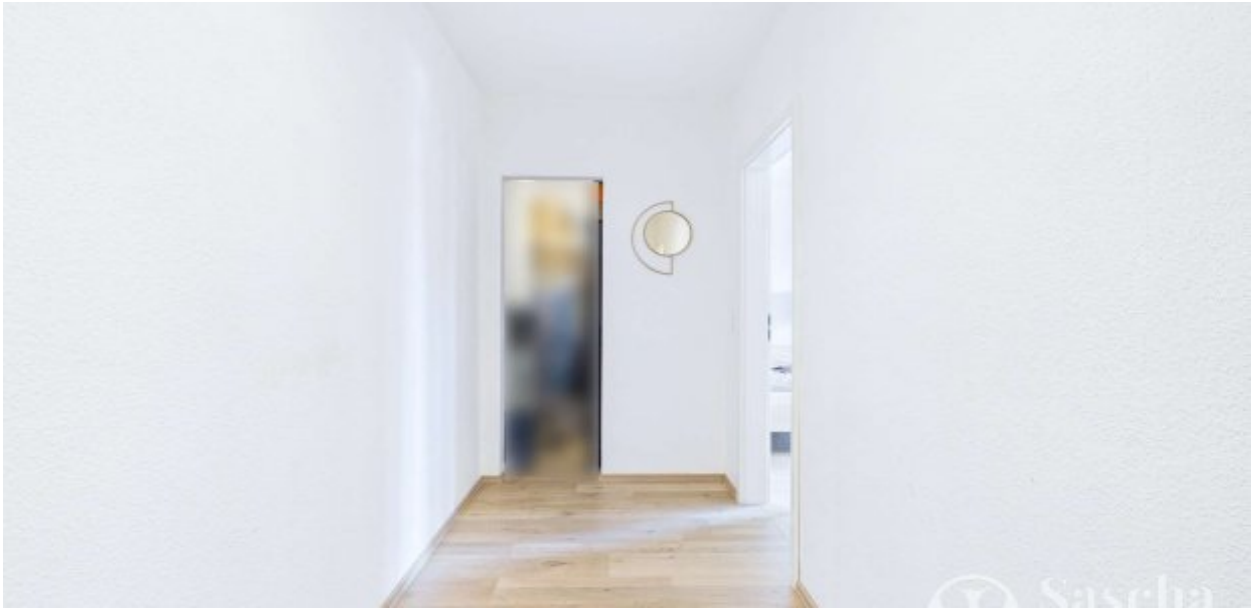


Lage

Die hier angebotene Liegenschaft befindet sich in Dudweiler-Süd, einem beliebten Wohngebiet im Stadtteil Dudweiler, der zur Landeshauptstadt Saarbrücken gehört. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsbetriebe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegene Bushaltestelle „Blumenstraße" gegeben.
Entfernungen zu Fuß:
• Bushaltestelle „Blumenstraße“ – ca. 0,3 km
• Bäckerei, Sparkasse, Gaststätte u.v.m. – ca. 0,6 km
• Dudweiler Marktplatz – ca. 0,9 km
• Gemeinschaftsschule – ca. 1,1 km
• KITA – ca. 1,7 km
Entfernungen mit dem PKW:
• Bahnhof Dudweiler – ca. 1,8 km
• Caritas Klinikum – ca. 2,0 km
• Universität des Saarlandes – ca. 2,3 km
• Gymnasium – ca. 7,5 km
• Flughafen Saarbrücken – ca. 12,4 km
Dudweiler liegt nur 8 Kilometer nordöstlich vom Stadtzentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug
Abstellraum	Ja



Die Autobahn A623 verläuft in unmittelbarer Nähe und bietet eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.
Die Nähe zur Universität des Saarlandes ist ein bedeutender Vorteil für Studenten, die von einer kurzen Fahrzeit und der sehr guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Universität profitieren.
Für Familien bietet Dudweiler eine gute Auswahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gewährleistet, da es mehrere Arztpraxen und ein Krankenhaus in der Nähe gibt..

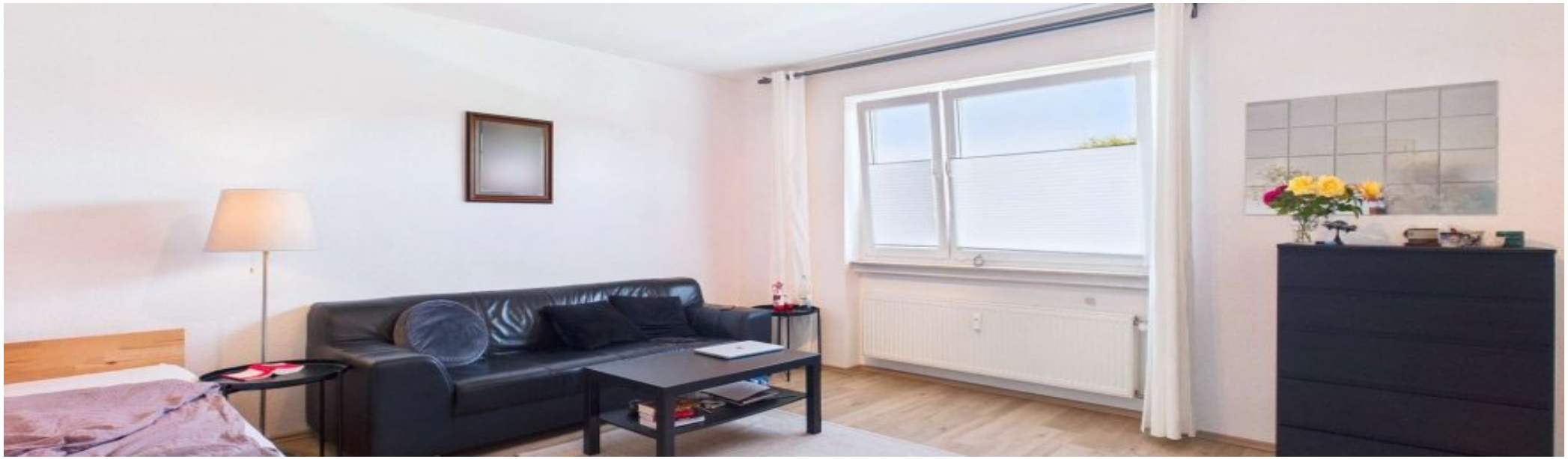
Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	14.06.2030
Energieverbrauchskennwert	146kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.06.2020
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Öl



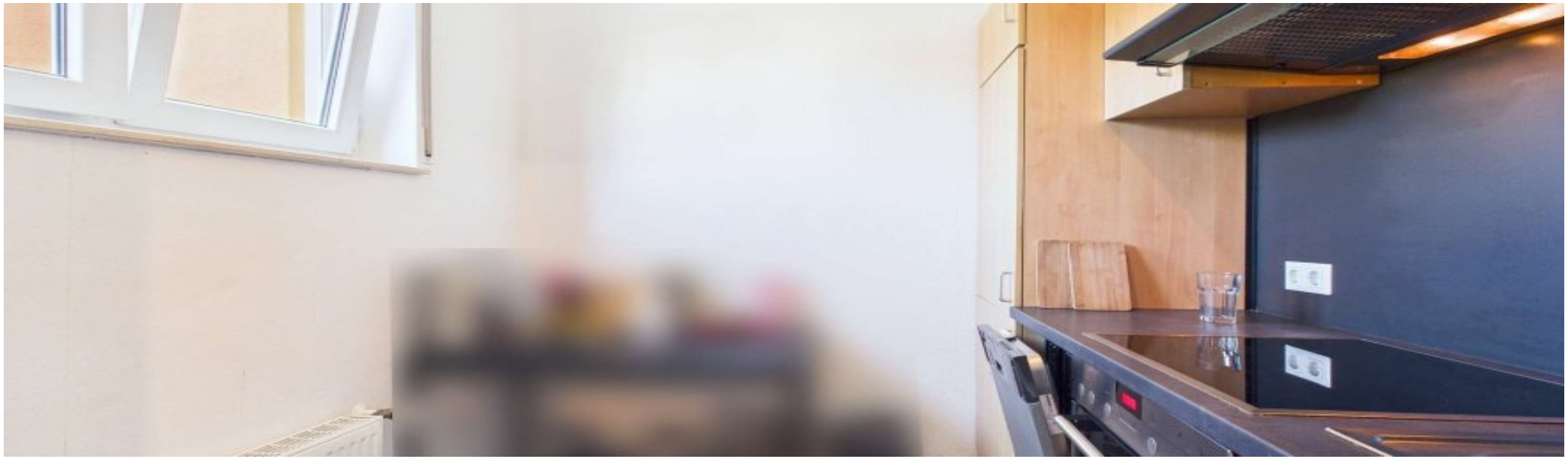
Ausstattung

Gebäude
• Massivbauweise
• 10 Wohneinheiten im Gebäude
• Öl-Zentralheizung (2025)
• Waschküche mit Platz für Waschmaschine und Trockner
Ausstattung der Wohnung
• Einbauküche
• praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
• großzügiger Abstellraum im Keller
• modernes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
• Fußböden: Laminat, im Bad Fliesen
• Wände: Tapete, Anstrich, Bad teilweise gefliest
• Innentüren: Holz
• Kunststoff-Isolierfenster (ca. 2020) mit Rollläden
Laufende Kosten der Wohnung:
• vermietet seit: 01.11.2022
• Kaltmiete: 440€/Monat
• Instandhaltungsrücklage Stand 31.12.25: 91.069,89€.



Sonstiges

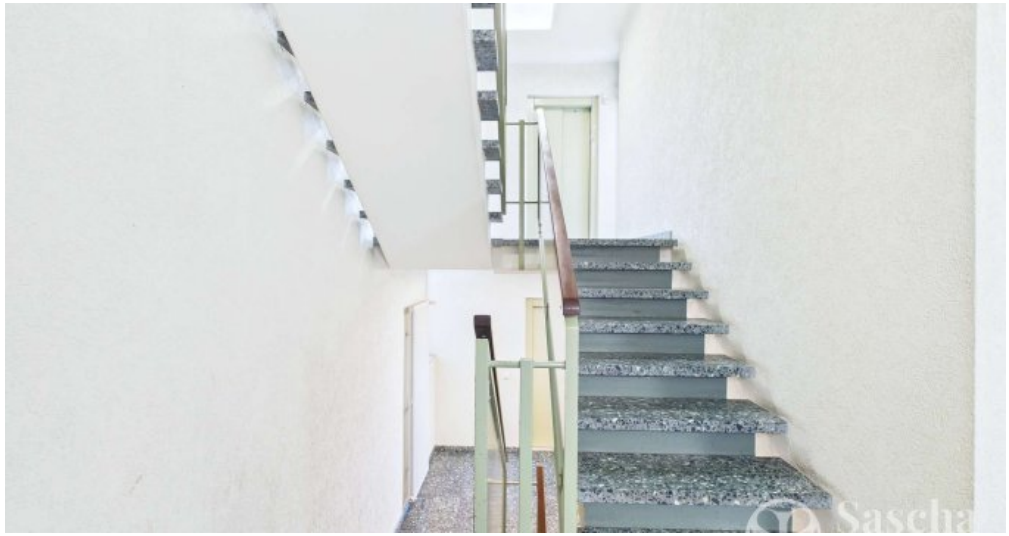
Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises, mindestens jedoch 3.570,00 €, jeweils einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde eine Provision in gleicher Höhe einschließlich derselben Mindestprovision vereinbart.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFlV) dar.



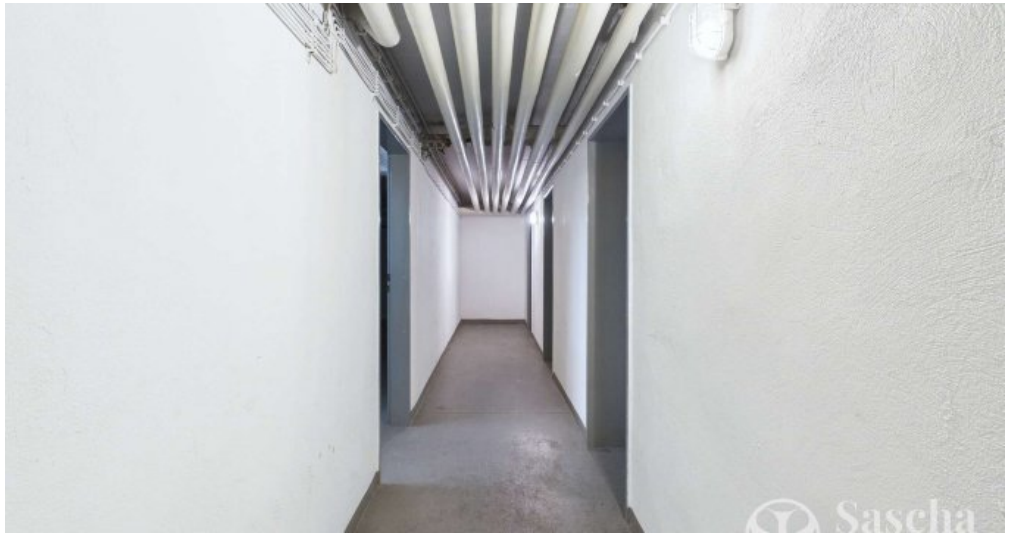
Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.



Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



Treppenhaus



Kellerflur



Waschküche



Großzügiger Kellerraum

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de