

# GROSSE 4 ZKB EIGENTUMSWOHNUNG MIT SÜD-WEST BALKON UND GARAGE IN DUDWEILER-SÜD - GUT VERMIETET

## Preise & Kosten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Käufer-Provision              | Ja                      |
| Käufercourtage                | 3,57 % inkl. 19 % MwSt. |
| Kaufpreis                     | 149.000 €               |
| Hausgeld                      | 438,39 €                |
| X-fache                       | 18.26                   |
| Mieteinnahmen Ist pro Periode | 8.160 €                 |
| Nettorendite Ist (%)          | 5,48                    |



## Objektbeschreibung

### AUFTEILUNG DER WOHNUNG:

Die Wohnung verfügt über eine Diele, einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, eine Küche inklusive Einbauküche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates Gäste-WC.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Küche. Zusätzlich steht im Kellergeschoss eine gemeinschaftlich nutzbare Waschmaschine mit Münzbetrieb zur Verfügung.

## Angaben zur Immobilie

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Wohnfläche           | 85 m²    |
| Grundstücksfläche    | 2.205 m² |
| Anzahl Zimmer        | 4        |
| Anzahl Schlafzimmer  | 3        |
| Anzahl Badezimmer    | 1        |
| Stellplätze          | 1        |
| Wohneinheiten        | 1        |
| Anzahl Balkone       | 1        |
| Baujahr              | 1964     |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Objekt ist vermietet | Ja       |



## Lage

Diese Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in 66125 Saarbrücken-Dudweiler.

Entfernung zu Fuß :

Bushaltestelle "Gehlenbergstr." ca. 240 m - ca. 3 Min.

Universität des Saarlandes ca. 2,3 km - ca. 28 Min.

Entfernungen mit dem Fahrrad:

Freibad Dudweiler ca. 1,7 km - ca. 6 Min.

Dudweiler Dudoplatz ca. 2,0 km - ca. 5 Min.

Gemeinschaftsschule Dudweiler ca. 2,1 km - ca. 6 Min.

Universität des Saarlandes ca. 2,3km - ca. 10 Min.

Entfernung mit dem PKW:

Universität des Saarlandes ca. 1,5km - ca. 3 Min.

Dudweiler Dudoplatz ca. 2,5 km - ca. 6 Min.

Immobilien Raue ca. 5,4 km - ca. 12 Min.

Saarbrücken (St. Johanner Markt) ca. 7,0km - ca. 16 Min..

## Ausstattung

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bad           | Dusche           |
| Küche         | Einbauküche      |
| Boden         | Fliesen, Parkett |
| heizungsart   | Zentralheizung   |
| befuerung     | Öl               |
| Aufzug        | Personenaufzug   |
| Stellplatzart | Garage           |
| Barrierefrei  | Ja               |
| Unterkellert  | Ja               |



## Ausstattung

Informationen zur Eigentümergemeinschaft:

Die Wohnung befindet sich in einer verwalteten Wohnungseigentümergeinschaft. Im Jahr 2026 wurden verschiedene Maßnahmen zur Modernisierung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums beschlossen bzw. auf den Weg gebracht.

Hierzu zählen insbesondere die Sanierung der E-Zähleranlage sowie die damit verbundenen Trockenbau-, Brandschutz- und weiteren Bauleitungsarbeiten. Die Finanzierung dieser bereits beschlossenen Maßnahmen erfolgt gemäß den vorliegenden Beschlüssen aus der Erhaltungsrücklage. Darüber hinaus wurden Maßnahmen am Hauseingang beauftragt. Die Eigentümergemeinschaft beschäftigt sich außerdem mit einer zeitgemäßen Messung und Abrechnung der Heiz- und Wasserkosten sowie mit der zukünftigen Ausstattung und Wartung der Rauchwarnmelder.

## Energieausweis

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art        | Verbrauch                        |
| Gültig bis                | 22.09.2028                       |
| Energieverbrauchskennwert | 99.4kWh/m²a                      |
| Erstellungsdatum          | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum             | 23.09.2018                       |
| Energieeffizienzklasse    | C                                |
| Primärenergieträger       | Öl                               |



## Sonstiges

### MIETE – NEBENKOSTEN – WOHNGELD AN HAUSVERWALTUNG:

Eigentumswohnung:

Die Wohnung ist vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt (ab 01.07.2026) 605,00 €/Monat zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 220,00 €/Monat. Der Mieter zahlt somit insgesamt 825,00 €/Monat.

Das monatliche Hausgeld für die Eigentumswohnung beträgt 417,76 €/Monat inkl. Erhaltungsrücklage und setzt sich wie folgt zusammen:

umlagefähige Kosten: 267,51 €/Monat

nicht umlagefähige laufende Kosten: 48,25 €/Monat

Erhaltungsrücklage: 102,00 €/Monat (nicht umlagefähig)

Die nicht umlagefähigen Kosten inkl. Erhaltungsrücklage betragen somit insgesamt 150,25 €/Monat.

Die derzeitige Nebenkostenvorauszahlung des Mieters beträgt 220,00 €/Monat. Die tatsächlichen umlagefähigen Betriebskosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung mit dem Mieter abgerechnet.

Die Kosten für den Wohnungsstrom zahlt der Mieter direkt an den jeweiligen Energieversorger.



Für die Garage beträgt die monatliche Zahlung an die Hausverwaltung derzeit 20,63 €/Monat. Diese setzt sich aus 17,00 €/Monat Hausgeld sowie 3,63 €/7Monat Erhaltungsrücklage zusammen. Die Kosten werden derzeit vom Eigentümer getragen und nicht auf den Mieter umgelegt.

Übersicht Wohngeld:

Das Wohngeld beträgt derzeit insgesamt ca. 438,39 €/Monat. Hiervon entfallen 417,76 €/Monat auf die Eigentumswohnung inkl. Erhaltungsrücklage sowie 20,63 €/Monat auf die Garage.

Übersicht Mieteinnahmen Wohnung und Garage gesamt:

Nettokaltmiete Wohnung: 605,00 €/Monat

Nettokaltmiete Garage: 75,00 €/Monat

Gesamte Nettokaltmiete: 680,00 €/Monat bzw. 8.160,00 €/Jahr

Nach Abzug der vom Eigentümer zu tragenden Kosten einschließlich Erhaltungsrücklage verbleiben von der Kaltmiete rechnerisch 509,12 € monatlich bzw. 6.109,44 € jährlich.

Grundsteuer B: ca. 29,69 Euro/Jahr

Miteigentumsanteil: 20,4/1.000.



Einbauküche (2021)



Flur



Kinderzimmer 1 (2021)



Kinderzimmer 2 (2021)



Elternschlafzimmer (2021)



Duschbad (2026)



sep. WC (2026)



Keller



Garagen



Umgebungskarte



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

## Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)  
Bahnhofstr. 24  
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010

06897-3285

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

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