

## Zwei angebaute Häuser mit Bankfiliale. Hohe Renditemöglichkeit!

### Preise & Kosten

|                                |                                                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käufer-Provision               | Ja                                                                                                                            |
| Käufercourtage                 | 3,57                                                                                                                          |
| Innencourtage                  | 3,57                                                                                                                          |
| Courtage                       | Die Maklerprovision beträgt 3,75% des Kaufpreis inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. |
| Kaufpreis                      | 280.000 €                                                                                                                     |
| Mieteinnahmen Soll pro Periode | 31.500 €                                                                                                                      |
| SOLL Periode                   | Jahr                                                                                                                          |
| Nettorendite Soll (%)          | 11,20                                                                                                                         |



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage von der Ortsgemeinde Wadern-Lockweiler mit einer Gesamtfläche von ca. 665 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.142 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Der ursprüngliche Teil des Objektes wurde ca. 1910 als Wohnhaus mit Scheune erbaut und ca. 1956 umgebaut und erweitert worden. Der Zustand dieses 4-Familienhaus ist dem Baujahr entsprechend. Ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus wurde zwischen ca. 1962 und 1966 angebaut. Insgesamt umfasst das Objekt fünf Wohneinheiten (zwei davon momentan frei) sowie eine Gewerbefläche, die als Bankfiliale genutzt wird. Eine weitere Einheit steht leer und kann, nach entsprechender Renovierung, entweder als Wohnung oder auch als weitere Gewerbeeinheit vermietet werden. Im Erdgeschoss des älteren Wohnhaus befinden sich zwei Wohneinheiten: Eine Wohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wfl. mit eigenem Eingang und Terrasse, sowie eine weitere Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wfl. Im Obergeschoss und Dachgeschoss befinden sich 2 weitere Wohneinheiten: Eine Wohnung mit ca.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Wohnfläche           | 411 m²                                 |
| Nutzfläche           | 254 m²                                 |
| Gesamtfläche         | 665 m²                                 |
| Grundstücksfläche    | 1.142 m²                               |
| Anzahl Zimmer        | 19                                     |
| Anzahl Schlafzimmer  | 10                                     |
| Anzahl Badezimmer    | 6                                      |
| Stellplätze          | 5                                      |
| Einliegerwohnung     | Ja                                     |
| Anzahl Terrassen     | 1                                      |
| Anzahl Loggia        | 1                                      |
| Baujahr              | 1910-1956-1962-1966                    |
| Zustand des Objektes | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |
| Alt-/Neubau          | Altbau                                 |
| Objekt ist vermietet | Ja                                     |
| Gewerbliche Nutzung  | Ja                                     |

und eine Wohnung auf zwei Etagen verteilt mit ca. 90 m² Wfl.

Im angebauten Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im 1. Obergeschoss die größte Wohneinheit dieses Anwesens mit ca. 155 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss befindet sich die Bankfiliale mit ca. 82 m² Nutzfläche, weitere Räume, die als Hauswirtschaft, Werkstatt und Heizungsräume dienen und eine weitere Wohn- bzw. Gewerbeinheit, die leersteht und renovierungsbedürftig ist.

Aufteilung 4-Familienhaus:

Erdgeschoss, links: 2 Zimmer, Wohnküche, Bad

Erdgeschoss, rechts: Flur, Schlafzimmer, Wohnküche, Duschbad, Wohnzimmer

1. Obergeschoss, links: 3 Schlafräume, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Kochküche, Duschbad

1. Obergeschoss, rechts: Wannenbad, Wohnküche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, +

Dachgeschoss: Kinderzimmer, Schlafzimmer

Aufteilung Wohn- und Geschäftshaus:

Erdgeschoss, links: 3 Zimmer, Kochküche, Duschbad, Abstellräume im Obergeschoss

Erdgeschoss, rechts: Kundenraum, Büros, Toiletten

Erdgeschoss, hinten: Waschküche, Werkstatt, Heizungsraum, Öltankraum

Obergeschoss: Wintergarten, Wohnküche, Abstellraum, Flur, 2.

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Energieausweis Art         | Bedarf                           |
| Gültig bis                 | 07.03.2031                       |
| Endenergiebedarf           | 248 kWh (m <sup>2</sup> *a)      |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1970                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum              | 08.03.2021                       |
| Energieeffizienzklasse     | G                                |

Im 4-Familienhaus wird mit Infrarotheizung sowie mit Nachtspeicheröfen geheizt. Im Wohn- und Geschäftshaus wird mit einer Öl-Zentralheizung Bj. 2010 geheizt. Mit einer Soll-Jahresnettokaltemiete von ca. 31.500 € und einer attraktiven möglichen Rendite von ca. 11,2 % bietet diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger mit Fokus auf gute Erträge. Weitere Bilder und Unterlagen sind auf Anfrage verfügbar. Weitere Angaben: Garagenstellplätze: 3 Außenstellplätze: 5 Objektzustand: Zum Teil renovierungsbedürftig Qualität der Ausstattung: Standard, einfach Bodenbeläge: Fliesen, Teppich, Parkett, PVC Fenster: Holz, Aluminium, Kunststoff

## Lage

Lockweiler ist ein Ortsteil der Stadt Wadern im nördlichen Saarland. Die Lage bietet eine gute Wohnqualität in grüner Natur, mit sehr guter Anbindung an das Stadtzentrum von Wadern (ca. 4 Km Entfernung) mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote. Der Autobahnanschluss an die A1 befindet sich in ca. 2 Km Entfernung. Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Das Dorf bietet durch seine Lage inmitten der Natur und mit der Nähe zum Hochwald viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge. Der Noswendeler Stausee befindet sich in ca. 6 Km Entfernung. Der Bostalsee in ca. 20 Km Entfernung..

## Ausstattung

.

## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen und Unterlagen, welche uns von Seiten der Eigentümer oder deren Vertreter/Bevollmächtigten übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Dies gilt ebenfalls für Grundrisse und Flächenangaben. Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zum Objekt zur Verfügung. Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Mit der Immobilienanfrage erklären Sie sich einverstanden, dass wir Sie wegen Objektangeboten telefonisch, schriftlich oder per E-Mail kontaktieren dürfen. Auch dürfen unsere Kooperationspartner in Sachen Immobilienangelegenheiten Sie hierzu kontaktieren. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Nutzung unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen.

Die Offenlegung oder Weitergabe der in diesem Exposé enthaltenen Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Weder das gesamte Exposé noch einzelne Teile davon dürfen ohne schriftliche Zustimmung der Nicola Serratore Immobilien für andere als die angegebenen Zwecke genutzt werden..

## Adresse

Primsstraße 75-77  
66687 Wadern-Lockweiler

## Ansprechpartner

Nicola Serratore  
Immobilien Nicola Serratore  
Weberstr. 60  
66787 Wadgassen

Zentrale 06834-6090331

Mobil 0177-6090333

E-Mail [info@immobilien-serratore.de](mailto:info@immobilien-serratore.de)

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

## Anbieter

Immobilien Nicola Serratore  
Weberstr. 60  
66787 Wadgassen

Zentrale

E-Mail

Webseite

06834-6090331

[info@immobilien-serratore.de](mailto:info@immobilien-serratore.de)

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