

Attraktive Eigentumswohnung in Saarlouis

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
------------------	----

Courtage	Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen auf Grundlage unserer aktuellen allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande. Sollte Ihnen das von uns angebotene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen. Wenn Sie unsere Maklertätigkeit dennoch in Anspruch nehmen, ohne uns über Ihre Vorkenntnis zu informieren, kommt ebenfalls ein Maklervertrag zustande. Kommt durch die Tätigkeit der ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) ein Hauptvertrag zustande, ist der Käufer bei Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet, die ortsübliche Provision an die ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) zu zahlen. Die ortsübliche Provision beträgt 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. und ist bei Vertragsabschluss fällig. Davon trägt der Käufer 3,57 % inkl. MwSt., und der Verkäufer übernimmt die restlichen 3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	119.000 €
Hausgeld	385,63 €

Freiplätze

1



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch eine kompakte, durchdachte Aufteilung und eine solide Vermietbarkeit – ideal für Kapitalanleger, die auf planbare Einnahmen setzen. Auf rund 56,86 m² Wohnfläche bietet die Wohnung alles, was eine nachhaltige Vermietung braucht: einen großzügigen Wohn- und Essbereich als zentralen Lebensmittelpunkt, ein separates Schlafzimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein Badezimmer. Der Wohnbereich ist angenehm hell und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und die Wohnqualität deutlich steigert. Die klare Raumstruktur sorgt dafür, dass jeder Quadratmeter effizient genutzt wird – ein entscheidender Faktor für langfristige Vermietbarkeit. Besonders interessant: Die Wohnung ist bereits vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 360 € monatlich. Die Miete wurde kürzlich angepasst, sodass eine stabile und zeitgemäße Einnahmesituation gegeben ist. Das Objekt befindet sich in einem Gebäude aus dem Baujahr 1979 und bietet eine solide Basis mit weiterem Entwicklungspotenzial – insbesondere im Bereich Modernisierung des Badezimmers.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	56,86 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	4,92 m²
Stellplätze	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



Lage

Die Wohnung liegt in Saarlouis-Lisdorf – einer Lage, die genau das liefert, was Mieter wollen: gute Anbindung, kurze Wege und funktionierende Infrastruktur.

Die Saarlouiser Innenstadt ist nur ca. 1,3 km entfernt und damit schnell erreichbar – egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder zu Fuß. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und der Große Markt liegen damit praktisch vor der Tür.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein REWE-Markt, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein klarer Pluspunkt:

ca. 1,8 km zur A620 und B269

schnelle Anbindung Richtung Saarbrücken und Luxemburg

kurze Wege zu umliegenden Städten und Gewerbestandorten

Zusätzlich punktet der Standort durch die Nähe zum Gewerbegebiet Lisdorfer Berg sowie großen Einzelhandelsstandorten wie IKEA oder Decathlon.

? Fazit: Eine Lage, die Nachfrage erzeugt – und genau das willst du als Investor.

Ausstattung

Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Kunststoff
Stellplatzart	Freiplatz



Ausstattung

Wohnfläche: ca. 56,86 m²
 Baujahr: 1979
 Balkon vorhanden
 Stellplatz direkt vor dem Haus
 Separate Küche
 Badezimmer mit Modernisierungspotenzial
 Heller Wohn- und Essbereich
 Praktischer Grundriss
 Miteigentumsanteile: 61,706 / 1.000
 Aktuell vermietet (360 € Kaltmiete)
 Hausgeld: 385,63 € (inkl. Rücklagen)
 davon nicht umlagefähig: ca. 70,26 €
 ? Keine Designvilla, aber genau das, was dir Miete bringt.



Sonstiges

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit stabiler Einnahmesituation und überschaubarem Risiko.

Durch die kompakte Größe und die gute Lage ist eine nachhaltige Vermietbarkeit gegeben – ein entscheidender Faktor für Investoren, die auf Sicherheit statt Spekulation setzen.

Das bestehende Mietverhältnis sorgt für einen sofortigen Cashflow ohne Leerstand.

Gleichzeitig bietet die Immobilie durch punktuelle Modernisierungen weiteres Entwicklungspotenzial – sowohl zur Mietsteigerung als auch zur Wertoptimierung.

Kaufpreis: 119.000 € zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt..



Essbereich

Anbieter

ES-Immobilien Service UG
Provinzialstraße 136
66806 Ensdorf

Zentrale
E-Mail
Webseite

068319389240
info@es-saar.immobilien
www.ederundstrauss-immobilien.de