Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Interessantes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und Entwicklungspotenzial in Sulzbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	450.000 €
X-fache	12.15
Nettorendite (%)	8,23
Mieteinnahmen Ist pro Periode	25.560 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	37.044 €



Objektbeschreibung

Dieses interessante Mehrfamilienhaus vereint stabile Mieteinnahmen, interessantes Entwicklungspotenzial und eine solide Gebäudesubstanz zu einer überzeugenden Kapitalanlage. Auf einem ca. 629 m² großen Grundstück befinden sich insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 605 m².
Drei der fünf Wohnungen sind seit vielen Jahren zuverlässig vermietet und gewährleisten kontinuierliche Mieteinnahmen. Eine weitere Wohneinheit wurde umfassend renoviert und ist seit 01.08.2026 neu vermietet. Die Jahresnettokaltmiete betrug bis Ende September 29.160 € p. a. Nach dem Auszug der Mieter im 1. OG im September bietet sich die Gelegenheit, die Einheit zeitgemäß zu modernisieren und anschließend zu marktgerechten Konditionen neu zu vermieten. Die Vermieterin hat bereits mit ersten Sanierungsarbeiten begonnnen. Hier lässt sich das Ertragspotenzial der Immobilie zusätzlich steigern. Darüber hinaus besteht ein attraktives Mietsteigerungspotenzial, da die bestehenden Mieten teilweise deutlich unter dem ortsüblichen Niveau liegen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	605 m²
Gesamtfläche	605 m²
Grundstücksfläche	629 m²
Anzahl Zimmer	24
Anzahl Schlafzimmer	13
Anzahl Badezimmer	5
Stellplätze	5
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Objekt ist vermietet	Ja

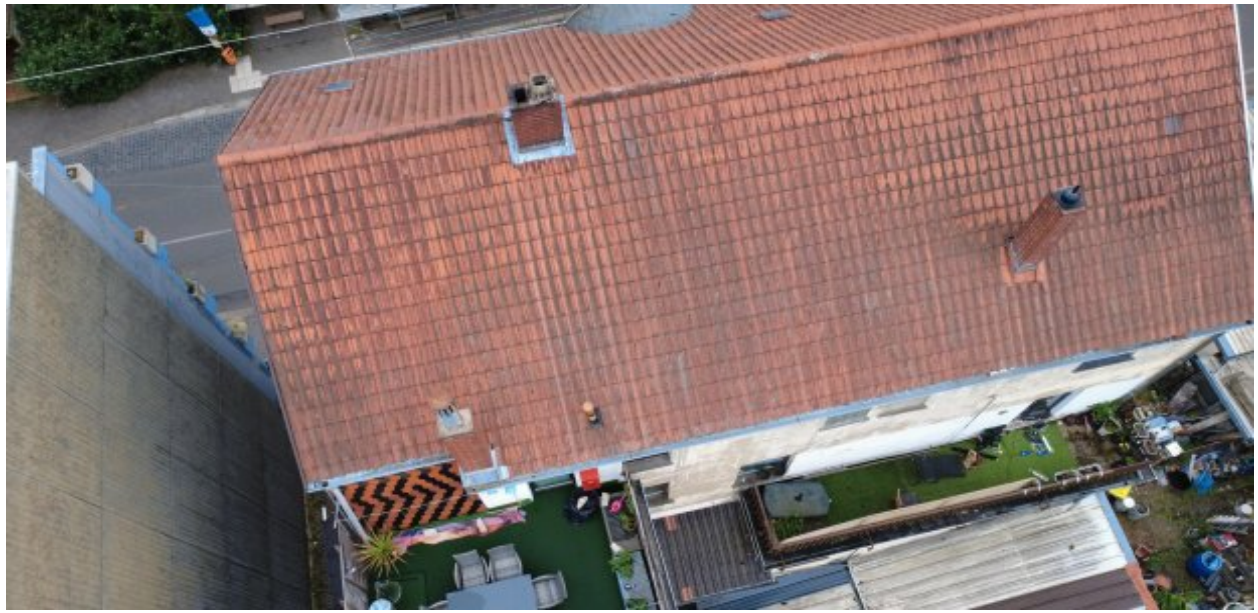


Ergänzt wird das Angebot durch eine vorhandene Werkstatt, die – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – perspektivisch in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden könnte. Dies eröffnet insbesondere Investoren und Bestandshaltern interessante Entwicklungsperspektiven.
Auch darüber hinaus bietet die Immobilie weiteres Wertsteigerungspotenzial. So kann die rückwärtige Gebäudeseite durch gezielte gestalterische Maßnahmen optisch aufgewertet und das Gesamtbild nachhaltig verbessert werden.
Insgesamt bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Kombination aus gesicherten Mieteinnahmen, Entwicklungsmöglichkeiten und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial – eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl, Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsgünstigen und gut angebundenen Lage von Sulzbach. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Zeit erreichbar.
Die gute Anbindung an die umliegenden Städte sowie an das regionale Verkehrsnetz macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien attraktiv. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität.
Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, kurzen Wegen und einer gewachsenen Wohnlage sorgt für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit und macht das Objekt zu einer interessanten Investition für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-06-15
Endenergiebedarf	289,65
Baujahr lt. Energieausweis	1949
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	16.06.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Öl, Gas



Ausstattung

Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten
Ca. 605 m² Wohnfläche
Ca. 629 m² Grundstücksfläche
Charaktervolle und repräsentative Gebäudearchitektur
Werkstatt mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial zum Wohnraum (Möglichkeit zur Schaffung weiterer Wohnfläche - vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
6 Stellplätze im Hinterhof.



Sonstiges

Die auf dem Grundstück vorhandene Werkstatt ist derzeit nicht als Wohnfläche genehmigt. Eine mögliche Umnutzung zu Wohnzwecken ist grundsätzlich denkbar, bedarf jedoch einer individuellen baurechtlichen Prüfung sowie der Zustimmung der zuständigen Behörden. Die im Exposé dargestellte Nutzungsperspektive stellt daher ausschließlich ein mögliches Entwicklungspotenzial dar und begründet keinen Anspruch auf eine entsprechende Genehmigungsfähigkeit.
Aus Privatsphäregründen sind nicht alle Wohnungen bildlich dargestellt..



EG Links Wohnen Schlafen



EG Links Küche



EG Links Bad



EG Links WC



EG Rechts Küche



EG Rechts Eßzimmer



EG Rechts Schlafzimmer 2



EG Rechts Schlafzimmer 1



EG Rechts Wohnzimmer



EG Rechts Büro



EG Rechts Bad WC



Flur Allgemein



2.OG Flur Sitzecke



2.OG Küche



2.OG Esszimmer



2. OG Wohnzimmer



2.OG Schlafzimmer



2.OG Kinderzimmer1



2.OG Kinderzimmer2



2.OG Bad

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de