

MEHRFAMILIENHAUS, RENDITEOBJEKT, RUHIGE NEBENSTRASSE IN ENSDORF

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	399.000 €
Freiplätze	5



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1950 mit einer Gesamtwohnfläche von 341,46m² befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße von Ens Dorf und bietet drei großzügig geschnittene Wohneinheiten mit identischer Aufteilung. 1997 wurde umfassend saniert. Die Immobilie eignet sich sowohl als Kapitalanlage mit attraktiven Mieteinnahmen als auch zur Eigennutzung mit Vermietungsoption.

Wohnung EG, 111,56m² (vermietet):

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohn- und Essbereich, eine Küche mit praktischem Vorratsraum, insgesamt 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Waschbecken zur Verfügung. Die Wohnräume sind überwiegend mit Laminat ausgestattet, die Küche sowie ein Schlafzimmer sind gefliest.

Wohnung OG, 114,36m² (vermietet):

Die Raumaufteilung entspricht der Erdgeschosswohnung. Sie umfasst einen Wohn-, Essbereich, eine Küche mit Vorratsraum, 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC mit Waschbecken.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	341,46 m²
Nutzfläche	100 m²
Gesamtfläche	440 m²
Grundstücksfläche	465 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	5
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Verfügbar ab	SOFORT
Objekt ist vermietet	Ja



Die Einbauküchen sind jeweils Eigentum der Mieter und nicht Bestandteil des Verkaufs.

Keller:

Zum Haus gehören insgesamt vier Kellerräume, davon wurde jeder Wohnung ein eigener Kellerraum zugeordnet, ein weiterer Kellerraum bietet direkten Zugang zum Garten und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich bietet genügend Platz und kann nach belieben gestaltet werden, 5-6 PKW Stellplätze direkt neben dem Haus, runden dieses Angebot ab.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete der vermieteten Einheiten beträgt 21.960€

Unser Gesamtangebot an Immobilien finden Sie im Internet unter <https://grossrosseln.eraimmobilien.de>.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung, Fernheizung
befeuerung	Fernwärme
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Ensdorf (Saarland), einer Gemeinde im Landkreis Saarlouis.

Für die alltägliche Versorgung stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Kindergärten und die Grundschule innerhalb der Gemeinde zur Verfügung.

Die nahegelegene Stadt Saarlouis bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Dienstleistungen, Schulen und kulturellen Einrichtungen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von Ensdorf von der ruhigen und überschaubaren Wohnstruktur der Gemeinde..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-12-15
Endenergiebedarf	101.00
Baujahr lt. Energieausweis	1950
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	FERN



Ausstattung

Umfassende Sanierung 1997,
Holzfenster doppelt verglast v. 1998,
Fernwärme,
Drei großzügige Wohneinheiten,
Gäste-WC und Badezimmer je Einheit,
Waschmaschinenanschlüsse in den Wohnungen,
Zugehöriger Kellerraum je Wohnung,
5-6 Stellplätze,
Attraktive Kapitalanlage.

Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf den Angaben des/der Eigentümer/s, für deren Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dies gilt ebenso für Vollständigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.



Sonstiges

Ihre Traumimmobilie in Deutschland oder Frankreich – mit 100% Garantie.

Als offizieller ERA-Partner im Saarland begleiten wir Sie rundum – kompetent, zuverlässig und deutschsprachig.

Unsere Rundum-Vorteile für Käufer:

- Individuelle Finanzierungsberatung in Deutschland oder Frankreich – auf Deutsch, verständlich und transparent.
- Kaufvorvertrag – notariell betreut durch deutschsprachigen Notar.
- Anmeldung bei Strom-, Wasser- und Gasversorgern.
- Kostenvoranschläge & Renovierungen – für Schönheitsreparaturen oder individuelle Umbauten Ihrer neuen Immobilie.
- Renovierungen direkt durch unsere erfahrenen Vertragspartner – stressfrei und professionell umgesetzt.

Optionale Premium-Dienstleistungen (gegen Gebühr):

- Einkommenssteuereinkalkulation – für volle Transparenz Ihrer Sparvorteile als Immobilienbesitzer.
- Behördenanmeldungen in Frankreich – wir erledigen den Papierkram für Sie.



Unsere Leistungen beim Immobilienverkauf in Frankreich:

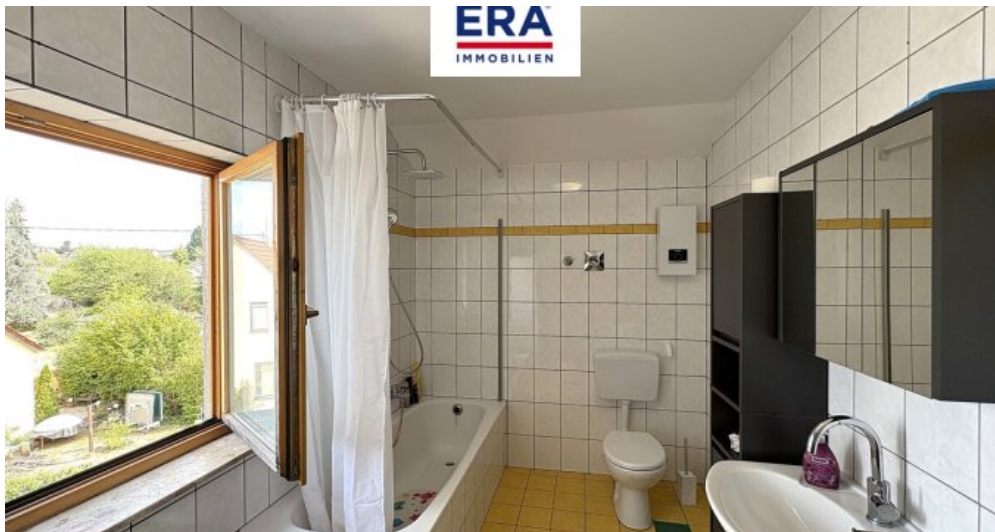
- Professionelle Betreuung dank Profi-Karte inkl. französischer Mehrwertsteuer.
- Standorte direkt an der Grenze: Großrosseln (D-66352) und Forbach (F-57600).
- Bestellerprinzip in Frankreich: Für Käufer fallen keine Courtagekosten an.

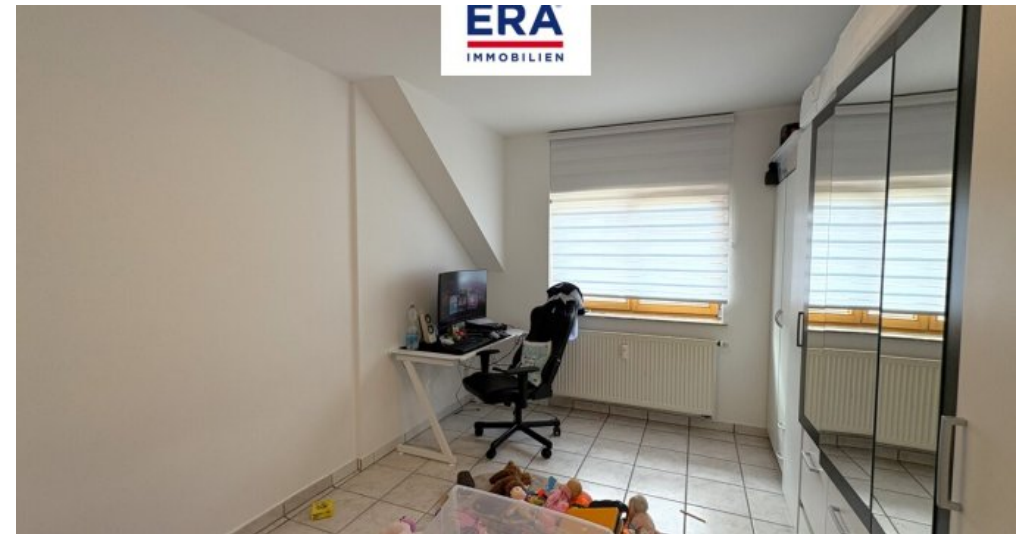
Mit unserem Service wird Immobilienkauf und -verkauf in Frankreich zum entspannten Erlebnis!.











<https://grossrosseln.eraimmobilien.de/immobilienangebot/>

Anbieter

ERA Immobilien Nas
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale
E-Mail

016091447886
t.brunner@eraimmobilien.de