Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zwei vermietete Wohneinheiten mit ca. 228 m² Wohnfläche in Illingen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	199.000 €
Garagen	4



Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft in Illingen-Gennweiler bietet zwei voneinander getrennte Wohneinheiten mit jeweils eigenem Hauseingang und separaten Zählern. Insgesamt stehen rund 228 m² Wohnfläche auf einem ca. 820 m² großen Grundstück zur Verfügung. Zum Objekt gehören eine Garage, drei Außenstellplätze sowie Garten- und Freiflächen. Beide Wohneinheiten verfügen über eine eigene Gasheizung. Bei Bedarf besteht zudem die bauliche Möglichkeit, beide Einheiten über eine Treppe miteinander zu verbinden.
Die Erdgeschosswohnung wurde ca. 2001 modernisiert und verfügt über rund 134 m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen mehrere Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Von der Küche gelangt man direkt auf die Terrasse und in den angrenzenden Garten. Der Gewölbekeller ist ebenfalls über das Erdgeschoss zugänglich. Die vorhandene Einbauküche ist Eigentum der Mieter.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	228 m²
Grundstücksfläche	820 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja

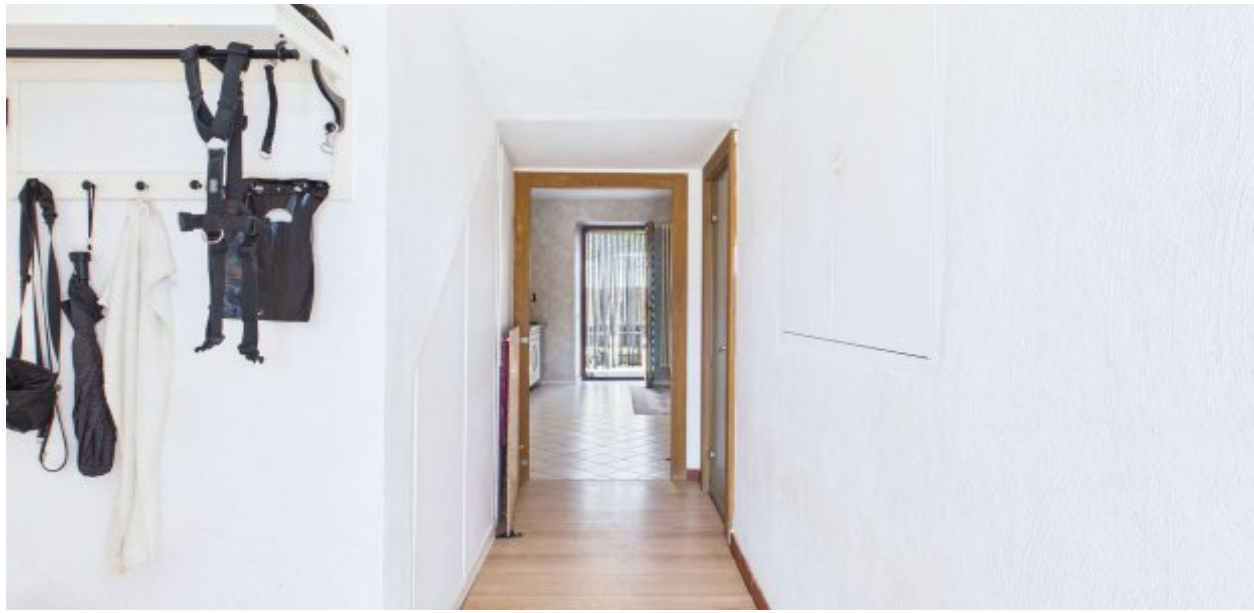


Die monatliche Kaltmiete beträgt 700 €.
Die Dachgeschosswohnung wurde 2006 modernisiert und bietet rund 94 m² Wohnfläche. Sie umfasst eine offene Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum. Sichtbare Holzbalken und Fachwerkelemente verleihen der Wohnung einen besonderen Charakter. Die Einbauküche gehört zum Eigentum des Vermieters und ist Bestandteil der Wohnung. Die Beheizung erfolgt über eine Niedertemperatur-Gasheizung aus dem Jahr 2012. Die monatliche Kaltmiete beträgt 500 €.
Zusätzlich sind eine Grundstücksfläche für monatlich 25 € sowie die Garage für monatlich 30 € an externe Mieter vermietet. Insgesamt werden derzeit Kaltmieteinnahmen von 1.255 € monatlich bzw. 15.060 € jährlich erzielt.
An der Fassade besteht Sanierungsbedarf. Der Balkon der Dachgeschosswohnung befindet sich in einem baufälligen Zustand und sollte zurückgebaut werden. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden bei der Kaufpreisfindung bereits entsprechend berücksichtigt.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster, Bidet, Pissoir
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

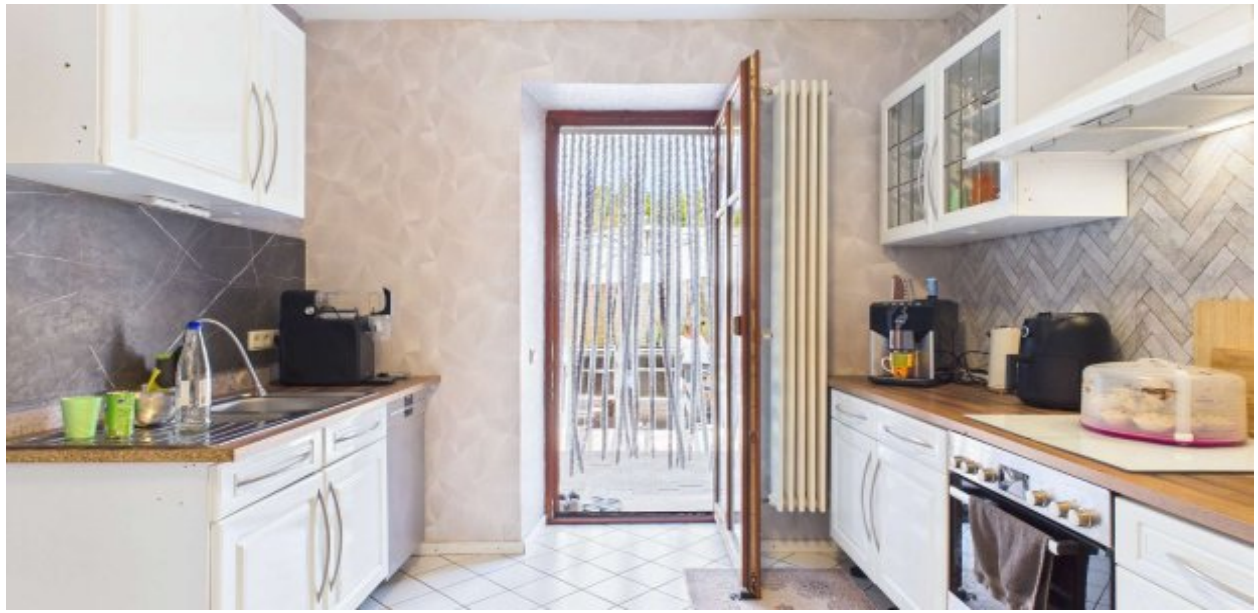


Lage

Illingen liegt im Herzen des Saarlandes und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Städte.
Die Kreisstadt Neunkirchen ist in wenigen Minuten erreichbar, Saarbrücken als Landeshauptstadt liegt etwa 30 Fahrminuten entfernt. Durch die gute Anbindung an die A8 und die umliegenden Bundesstraßen sind auch weitere Ziele in der Region schnell erreichbar.
Ein weiterer Vorteil ist die Nähe zum Bahnhof Gennweiler. Von hier bestehen direkte Bahnverbindungen in umliegende Städte, sodass auch Pendler und Bewohner ohne eigenes Fahrzeug von einer guten Anbindung profitieren.
Im Ort selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinische Einrichtungen. Damit ist eine gute Nahversorgung gewährleistet.
Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Wander- und Radwege, Sportvereine, kulturelle Angebote und ein aktives Gemeindeleben machen Illingen zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Altersgruppen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	18.08.2036
Endenergiebedarf	431.9
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	18.08.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

+ Ausstattung:
• zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Hauseingängen
• Verbindung beider Wohneinheiten über eine Treppe baulich möglich
• Terrasse mit angrenzendem Garten im Erdgeschoss
• Garage und Außenstellplätze
• Gewölbekeller
+ Gebäude:
• Wohnfläche: ca. 228 m²
• Grundstück: ca. 820 m²
• Beheizung über zwei Gasheizungen (2008 / 2012)
• aktuell vollständig vermietet
+ Grundriss:
• EG: ca. 134 m², 5 Zimmer, großzügiger Wohn-/Essbereich, Küche, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum
• DG: ca. 94 m², Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, offene Küche mit Essbereich, Badezimmer, Abstellraum
+ Vermietung:
• Erdgeschosswohnung: 700 € Kaltmiete/Monat
• Dachgeschosswohnung: 500 € Kaltmiete/Monat
• Grundstücksfläche an externen Mieter: 25 € Kaltmiete/Monat
• Garage an externen Mieter: 30 € Kaltmiete/Monat
• Gesamt: 1.255 € Kaltmiete/Monat bzw. 15.060 € p. a.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

Bonitätsnachweis:
Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.
Käuferprovision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Die Mindestprovision beträgt 2.975,00 € inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer. Mit dem Verkäufer wurde ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Haftungsausschluss:
Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.
Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden.



Sämtliche Flächen- und Maßangaben sind Circa-Angaben.
Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.
Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffenheitsvereinbarung.
Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen.



Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.
Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.
Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten..



WE im EG - Garten



WE im DG - Hauseingang



WE im DG - Essbereich



WE im DG - Essbereich



WE im DG - Küche



WE im DG - Flur



WE im DG - Wohnbereich



2_Wertermittlung



1_Anfrage_Info

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale	068949122060
Webseite	www.sold.de