

Kapitalanlage mit Gewerbe und Wohnnutzung zentral in Überherrn

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe 3,57% inkl. 19 % MwSt vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	242.000 €
zzgl. MwSt.	Ja
Kaufpreis pro Fläche	774,30 € (m²)



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.853 m². Das ca. 1959 errichtete Gebäude ist massiv gebaut, vollständig unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Insgesamt stehen ca. 210,68 m² Wohnfläche sowie ca. 101,86 m² Gewerbefläche zur Verfügung. Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit als Zahnarztpraxis genutzte Gewerbeeinheit mit separatem Zugang. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.000,00 € monatlich. Die Praxisräume sind funktional geschnitten und grundsätzlich auch für vergleichbare Dienstleistungs- oder Praxisnutzungen interessant. Im Obergeschoss befinden sich zwei abgeschlossene Wohnungen. Eine Einheit ist derzeit bewohnt und erzielt eine monatliche Nutzungsgebühr von 400,00 €. Das Badezimmer dieser Wohnung wurde im Jahr 2018 vollständig erneuert. Die zweite Wohnung mit ca. 50,30 m² bietet nach Modernisierung weiteres Vermietungspotenzial.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	210,68 m²
Grundstücksfläche	1.851 m²
Sonstige Fläche	101,86 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Baujahr	1959



69,02 m² zur Verfügung, das nach entsprechender Herrichtung ebenfalls vermietet werden kann. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahr 2011. Zum Objekt gehören außerdem eine integrierte Garage sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten.

Sanierungs- und Entwicklungspotenzial

Die Immobilie weist einen deutlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf. Dieser betrifft insbesondere den Dachbereich einschließlich Dachfenstern und Dachluken, Feuchte- und Wasserschäden, Bereiche im Keller, Fassade und Putz sowie teilweise ältere Elektro- und Leitungsinstallationen.

Für Investoren bietet sich damit die Möglichkeit, das Objekt gezielt zu modernisieren, die derzeit noch nicht marktgerecht vermieteten Wohnflächen zu entwickeln und die laufenden Erträge deutlich zu steigern.

Ertragspotenzial

Der Kaufpreis beträgt 242.000,00 €.

Aktuell werden aus der Praxisvermietung und der bestehenden Nutzungsgebühr insgesamt: 1.400,00 € monatlich bzw.

Ausstattung

befuerung	Gas
Unterkellert	Ja

800,00 € jährlich erzielt.

Dies entspricht einer aktuellen Bruttorendite von ca. 6,94 % auf den Kaufpreis.

Nach Herrichtung und zusätzlicher Vermietung der Wohnung im Obergeschoss rechts sowie des Dachgeschosses ergibt sich ein mögliches Gesamtertragspotenzial von ca.:

2.365,91 € monatlich bzw. 28.390,92 € jährlich

Dies entspricht einer möglichen Bruttorendite von ca. 11,73 % auf den Kaufpreis.

Unter Berücksichtigung der Erwerbsnebenkosten sowie eines angenommenen Investitionsrahmens von ca. 113.000 € bis 150.000 € ergibt sich überschlägig eine mögliche Bruttorendite auf die Gesamtinvestition von rund 6,7 % bis 7,4 %.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten

Sollte sich die Nutzung der Gewerbeeinheit zukünftig verändern, bestehen zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Neben einer erneuten gewerblichen Vermietung könnte – vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung – auch eine Umnutzung der Praxisfläche zu Wohnraum geprüft werden. Denkbar wäre beispielsweise die Schaffung einer größeren Wohnung oder die Aufteilung in zwei kleinere Wohneinheiten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Erstellungsdatum	ohne
Primärenergieträger	Gas

Sämtliche Angaben zu zukünftigen Mieten, Investitionen und Renditen stellen unverbindliche Prognosen und überschlägige Berechnungen dar.

Lage

.

Ausstattung

.

Sonstiges

.

Ansprechpartner

Frauke Kreuser
Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Anbieter

Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Zentrale

01735602373