

Drei Wohneinheiten & Mietsteigerungspotenzial – Kapitalanlage in Quierschied

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	210.000 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	17.880 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Drei Wohneinheiten mit gut vermietbaren Wohnungsgrößen
- Stetig renoviert und modernisiert
- Gute Infrastruktur & schnelle Autobahnanbindung
- Mietsteigerungspotenzial
- Große Garage & Stellplatzmöglichkeiten im Hof

Objektbeschreibung:

Sind Sie auf der Suche nach einem Mehrfamilienhaus, das sich sowohl als Kapitalanlage als auch für das Wohnen mehrerer Generationen eignet? Dann bietet diese Immobilie in Quierschied interessante Möglichkeiten.

Das im Jahr 1949 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 368 m² großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 192,27 m². Diese verteilt sich auf drei Wohneinheiten mit insgesamt acht Zimmern. Die überschaubaren Wohnungsgrößen und die jeweils eigenständige Aufteilung bieten gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

- 1. Obergeschoss: ca. 55,30 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Diele
- 2.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	192,27 m ²
Grundstücksfläche	368 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	4
Baujahr	1949
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja



58,82 m² – Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Bad und Diele
 - 3. Obergeschoss: ca. 56,67 m² – großzügiger Küche-/Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad und Diele
 - Erdgeschoss: ca. 21,48 m² zusätzliche Wohnfläche sowie ca. 29 m² Nutzfläche im Kellerbereich
 Die Wohnungen überzeugen durch klassische und gut nutzbare Grundrisse. Besonders die unterschiedlichen Wohnungsgrößen ermöglichen eine vielseitige Nutzung und sprechen verschiedene Mietergruppen an. Gleichzeitig eignet sich die Immobilie auch für Käufer, die mehrere Generationen unter einem Dach unterbringen und dennoch auf separate Wohnbereiche Wert legen.
 Das Gebäude wurde über die Jahre stetig renoviert und modernisiert. Für die Beheizung steht eine Gasheizung aus dem Jahr 2012 zur Verfügung. Weitere Einzelheiten zu den durchgeführten Maßnahmen können den Ausstattungsangaben entnommen werden.
 Zum Objekt gehört außerdem eine große, derzeit fremdvermietete Garage. Im Hof bestehen darüber hinaus Möglichkeiten für bis zu drei Außenstellplätze.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
befeuern	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Für Kapitalanleger bietet insbesondere das vorhandene Mietsteigerungspotenzial eine interessante Perspektive. Gleichzeitig eröffnet die Aufteilung attraktive Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Möglichkeiten dieser Immobilie.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	24.05.2032
Endenergiebedarf	191.5
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	25.05.2022
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	1.915



Lage

Die Immobilie befindet sich in Quierschied, einer gut angebundenen Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken. Der Ort verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen in die umliegenden Städte und Gemeinden und bietet damit gute Voraussetzungen für den Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie weitere Einrichtungen befinden sich in Quierschied und der näheren Umgebung. Auch gastronomische Angebote und verschiedene Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden.

Ein besonderer Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse sind Saarbrücken und weitere Teile des Saarlandes schnell erreichbar. Damit eignet sich der Standort auch gut für Berufspendler. Ergänzt wird die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Quierschied bietet insgesamt eine praktische Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen und einer zentralen Lage innerhalb des Saarlandes.





Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden teilweise geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Elektrik: Stromzähler ca. 1985; Unterverteilungen ca. 2008 erneuert

Heizung: Gasheizung ca. 2012

Fenster: ca. 1990–1998 erneuert

Dach: ca. 2020 neu eingedeckt; Giebelwand ca. 1999 mit Schiefer verkleidet, Garagendach ca. 2025 erneuert

Bäder: Zwei Bäder ca. 2008 inkl. Wasserleitungen erneuert; drittes Badezimmer ca. 1990

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen von zwei Bädern ca. 2008 erneuert

Fußböden / Wände / Innenausbau: ca. 2008 teilweise erneuert bzw. modernisiert

Malerarbeiten / Fassade: Fassadenanstrich ca. 2021

Wichtige Info: Eine Schiefelagemessung aus dem Jahr 1996 liegt vor. Laut vorliegender Dokumentation wurde gegenüber der Messung aus dem Jahr 1975 keine Zunahme der Schiefelge festgestellt.



Sonstiges



Schlafzimmer DG



Wohnbereich DG



Küche EG



Küche EG



Vorderansicht



Rückansicht

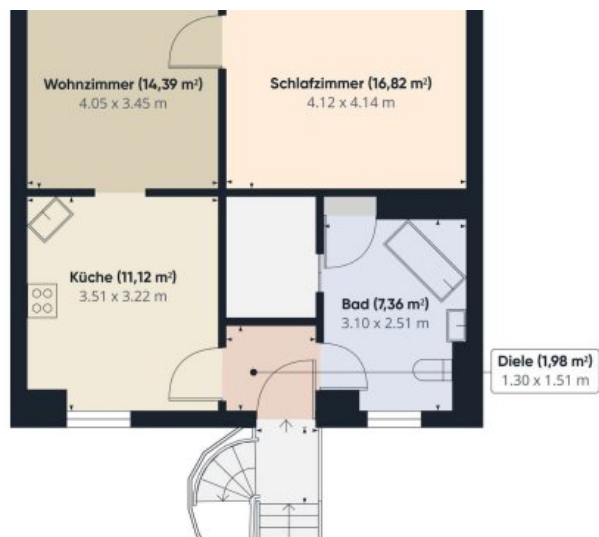


Garage



Kellergeschoss

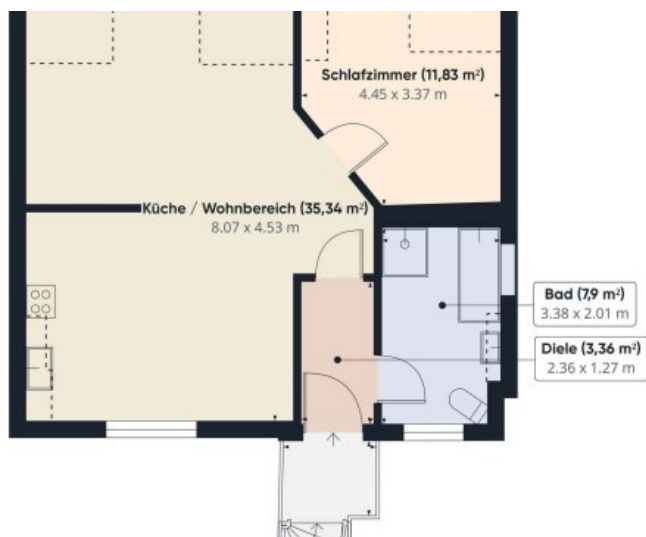
Wohnfläche⁽¹⁾	21,48 m²
Nutzfläche⁽²⁾	29 m²
(1) Mit der Gesamtfäche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angeschlossen werden (Tür, etc., 40 % 20 %).	
(2) Gesamtfäche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen gehören (z. B. Keller, Garage).	
Berechnete Nutzfläche:	
.....	Unter 1 m
.....	Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumböhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als Teil der Wohnfläche.	
Berechnungen beziehen sich auf die...	



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Gesamtüberblick

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

Martina.Rathje@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>