

Lage. Potenzial. Rendite.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	330.000 €
X-fache	26.19
Mieteinnahmen Ist pro Periode	12.600 €
IST Periode	Jahr



Objektbeschreibung

In gefragter Lage von Saarlouis wird dieses Mehrfamilienhaus mit aktuell zwei Wohneinheiten angeboten. Ursprünglich ca. 1925 errichtet, erfolgte in den 1950er Jahren eine umfassendere Umbaumaßnahme, wodurch die heutige Gebäudestruktur maßgeblich geprägt wurde.

Die derzeitige Wohnfläche beträgt ca. 173 m² und verteilt sich auf zwei Einheiten. Durch den Ausbau des Dachgeschosses kann die Wohnfläche – vorbehaltlich entsprechender Umbau- und Genehmigungsmaßnahmen – auf insgesamt ca. 254 m² erweitert werden. Die Schaffung einer dritten Wohneinheit ist in diesem Zuge darstellbar.

Das Grundstück umfasst ca. 328 m².

Wesentliche Gewerke wurden bereits berücksichtigt: Das Dach wurde 2012 vollständig erneuert und gedämmt, die Fenster stammen aus den 1990er Jahren, die Gasheizung wurde 2002 installiert. Die Einheiten befinden sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bieten damit die Möglichkeit, das Objekt gezielt an aktuelle Marktanforderungen anzupassen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	174 m ²
Nutzfläche	80 m ²
Grundstücksfläche	328 m ²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig



060 € monatlich für beide Einheiten und ist nicht als nachhaltige Marktmiete zu bewerten. In vergleichbarer Lage von Saarlouis lassen sich nach entsprechender Aufbereitung und Positionierung deutlich höhere Mieten realisieren. In Verbindung mit der Ausbaureserve ergibt sich eine klare Wert- und Renditeperspektive.

Erdgeschoss

Die Erdgeschosswohnung verfügt über ca. 87 m² Wohnfläche, wobei ein Anteil der Terrasse (zu 25 %) mit ca. 1,21 m² berücksichtigt ist.

Die Aufteilung umfasst ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer (z. B. Büro), ein Badezimmer, eine Küche sowie einen Wohn- und Essbereich.

Obergeschoss

Auch das Obergeschoss bietet ca. 87 m² Wohnfläche.

Die Einheit ist aufgeteilt in drei Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie einen Wintergarten und spricht damit eine breite Mieterzielgruppe an.

Dachgeschoss – Ausbaureserve

Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit zur Realisierung einer dritten Wohneinheit mit ca. 82 m² Wohnfläche – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Dies schafft eine solide Ausgangssituation für eine wirtschaftlich sinnvolle Erweiterung.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2026-11-22
Energieverbrauchskennwert	141.5kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1925
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	GAS



Lage

Wussten Sie, dass Saarlouis die einzige Stadt Deutschlands ist, die auf Geheiß eines französischen Königs gegründet wurde? Wo es bereits dem Sonnenkönig Ludwig XIV gefallen hat, lässt es sich heute wunderbar wohnen. Saarlouis versteht es, historischen Charme mit moderner Kultur, Wirtschaft und Handel zu einem Wohnort zu vereinen, in dem man sich einfach rundum wohl fühlen kann!

Die hier vorgestellte Immobilie befindet sich in bester Lage nur wenige von der zauberhaften Altstadt entfernt. Sie erreichen tolle Kneipen, Restaurants, Bistros, Geschäfte und kulturelle Angebote mit Theater, Museum, Kino etc. in wenigen Minuten entspannt zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Tauchen Sie ein in das französisch angehauchte Flair der Altstadt mit ihren typisch zweigeschossigen Handwerkerhäusern der Festungszeit, schlendern Sie über die Schleusenbrücke in den idyllischen Stadtgarten, erkunden Sie die historische Festungsanlage rund um die Vauban-Insel – die Stadt hat so viel Schönes zu bieten!

Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens wie Supermarkt, Bäckerei, Drogerie oder Apotheke sowie Arztpraxen und Dienstleistungsbetriebe liegen in einem Radius von ca.



Auch einen Kindergarten erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß. Am Kleinen Markt, der nur wenige Geh-Minuten von der Wohnung entfernt ist, gibt es einen Busbahnhof.

Lassen Sie sich von der einmaligen Lage der Immobilie und den vielen Annehmlichkeiten in der direkten Umgebung inspirieren!.



Ausstattung

2 Wohneinheiten | ca. 173 m² Wohnfläche | Ausbaupotenzial auf ca. 254 m² (vorbehaltlich Umbau- und Genehmigungsmaßnahmen) | Grundstück ca. 328 m² | Baujahr ca. 1925, Umbaumaßnahme in den 1950er Jahren | Dach 2012 erneuert und gedämmt | Gasheizung 2002 | Fenster 1990er Jahre | renovierungsbedürftiger Zustand | Ist-Miete 1.060 € mtl. | deutliches Mietsteigerungspotenzial in gefragter Lage von Saarlouis.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Raum im DG



Rückansicht

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de