

7,12 % IST- Rendite! Ihr nächstes Investment: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit stabilen Mieteinnahmen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	245.000 €



Objektbeschreibung

Highlights:

- + Renditestarke Kapitalanlage mit bestehender Mieteinnahme von 1.090 € monatlich
 - + Wohnen und vermieten kombinierbar
 - + Zusätzliches Mietpotenzial durch leerstehendes Apartment (vorher vermietet für Kaltmiete 365 €)
 - + Bereits durchgeführte Sanierungen – gepflegter Zustand mit wenig Instandhaltungsaufwand
 - + Hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten durch kleines Grundstück
 - + Attraktive Wohnungsgrößen mit großer Zielgruppe im Erdgeschoss
 - + Zentrale Lage in Bliesransbach mit hoher Nachfrage nach Wohnraum
 - + Mietsteigerungspotential möglich durch langfristige Mietverträge ohne Anpassungen
- Dieses renditestarke Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Bliesransbach bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit drei Wohneinheiten und einer aktuellen Kaltmiete von 1.090 € monatlich aus zwei vermieteten Einheiten ist bereits eine solide Rendite vorhanden. Die leerstehende Einheit bietet zusätzliches Potenzial zur Optimierung der Mieteinnahmen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	228 m ²
Grundstücksfläche	125 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Baujahr	1955
Zustand des Objektes	Modernisiert



Das Haus wurde in den vergangenen Jahren modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die attraktive Wohnungsaufteilung spricht eine breite Zielgruppe an – ideal für Kapitalanleger und Investoren, die nach einer Rendite von mindestens 7% suchen. Durch die kompakte Grundstücksgröße ergeben sich zudem hohe steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Aufteilung der Wohnfläche:

+ Erdgeschoss (links): ca. 46 m²

+ Küche

+ Bad

+ Wohn - und Esszimmer

+ Schlafzimmer

+ Abstellraum

Erdgeschoss (rechts, eigener Hauseingang): ca. 40 m²

+ Flur

+ Wohn-/Schlafbereich

+ Modernes innenliegendes Duschbad

+ Offene Küche mit Einbaugeräten

1. Obergeschoss & Dachgeschoss: ca. 142,68 m² (nach Abzug von Schrägen)

+ Großzügige Maisonette-Wohnung mit viel Platz und flexibler Nutzung

Zu den Wohnungen gehören separate Kellerabteile, die weiteren Stauraum ermöglichen.

Das Objekt eignet sich besonders für Investoren, die eine stabile Rendite erzielen wollen, sowie für Käufer, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja



Lage

Bliesransbach ist ein idyllischer Ortsteil von Kleinblittersdorf im Saarland, direkt an der französischen Grenze gelegen. Mit rund 2.000 Einwohnern bietet der Ort eine ruhige, naturnahe Wohnlage und gehört zum UNESCO-Biosphärenreservat Bliesgau. Die Nähe zu Saarbrücken (ca. 15 Autominuten) macht Bliesransbach besonders für Pendler attraktiv.

Bildung: Familien profitieren von einer katholischen Kindertagesstätte direkt im Ort. Grundschüler besuchen die benachbarte Grundschule in Kleinblittersdorf, während weiterführende Schulen dort oder in Saarbrücken bequem erreichbar sind. Ergänzend gibt es Musikschulen und eine Volkshochschule. **Infrastruktur:** Bliesransbach ist gut angebunden – Buslinien verbinden den Ort mit Kleinblittersdorf und der Saarbahn nach Saarbrücken. Über die L105 ist die Autobahn A6 schnell erreichbar. Ein neuer Tante-Emma-Laden sichert die Nahversorgung, größere Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Gastronomie gibt es in den Nachbarorten.



Weitere Fachärzte sowie Krankenhäuser sind in Kleinblittersdorf oder Saarbrücken in kurzer Zeit erreichbar.

Sport & Freizeit: Bliesransbach bietet zahlreiche Vereine, darunter einen Fußball- und einen Turnverein. Wander- und Radwege führen durch den Bliesgau, und die Saarland Therme in Rülchingen-Hanweiler ist nur wenige Kilometer entfernt. Spielplätze und Naturflächen machen den Ort besonders attraktiv für Familien.

Bliesransbach vereint ländliche Ruhe mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität – ein idealer Wohnort für Familien, Berufstätige und Investoren..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: 2012, Hauptsicherungskasten und Zähler des Gebäudes saniert, Leitungen und Sicherungen für EG links und 1.OG, 2024 Elektrik Sanierung für EG Rechts

Heizung: Gas-Heizung 2022, Heizungsumbau auf Wärmezähler für jede Wohnung

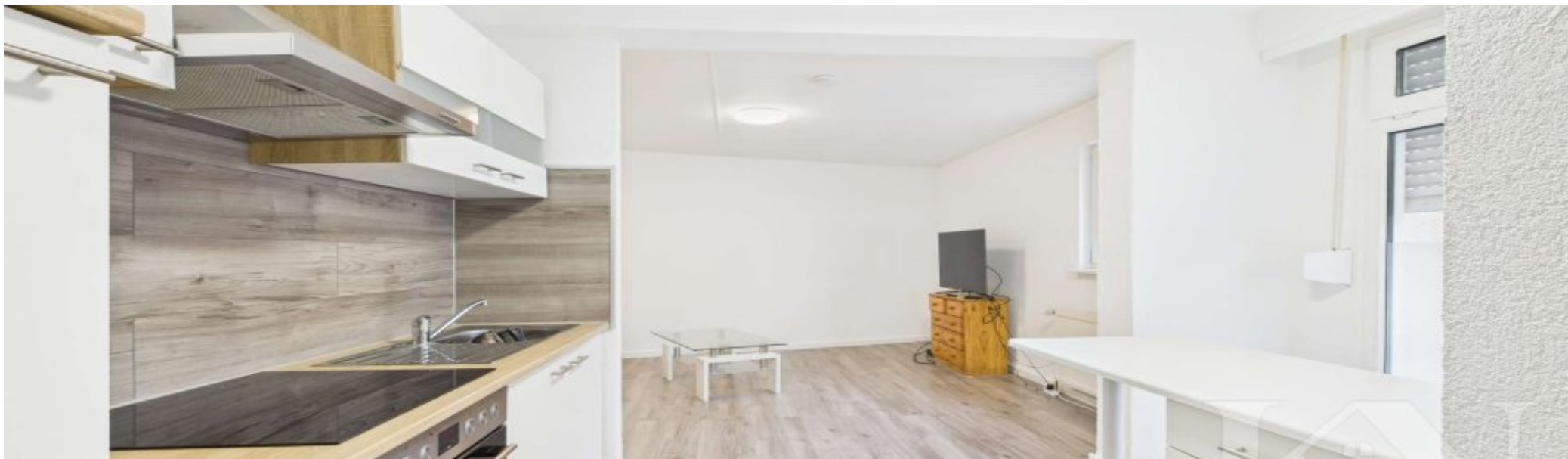
Fenster: 2012, Dreifachverglaste Kunststofffenster, Doppeltverglaste im 1.OG, 2022 Rollladenpanzer inkl. Gurtrollen in der 1.OG Wohnung erneuert. Wohnung im EG Links hat elektrische Rollläden

Bäder: 2012 vollständig saniert Erdgeschoss Links und für die Wohnung im 1.OG. 2024 vollständige Badsanierung im EG Rechts

Dach: Gesamtdach alt, Sanierungen am Gebäude 2022 Flachdach inkl. Dachrinne des Anbau Rechts

Wasserleitungen: 2024 Wasserhauptanschluss zum Gebäude erneuert, in den Wohnungen im Zuge der Badsanierungen

Sonstiges: Elektrik im Keller inkl.



Sonstiges



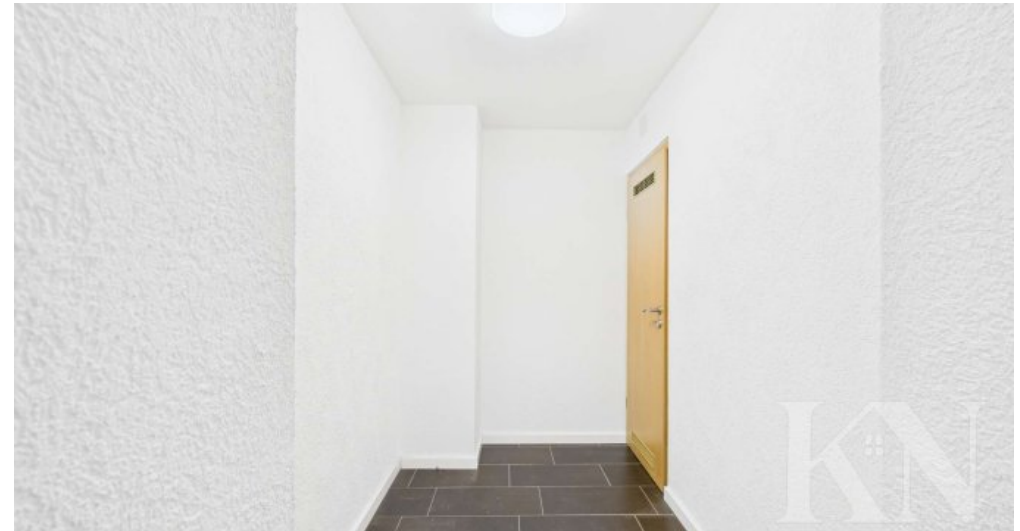
Übergang Schlaf / Essbereich EG Rechts



Schlafzimmer EG Rechts



Schlafzimmer EG Rechts



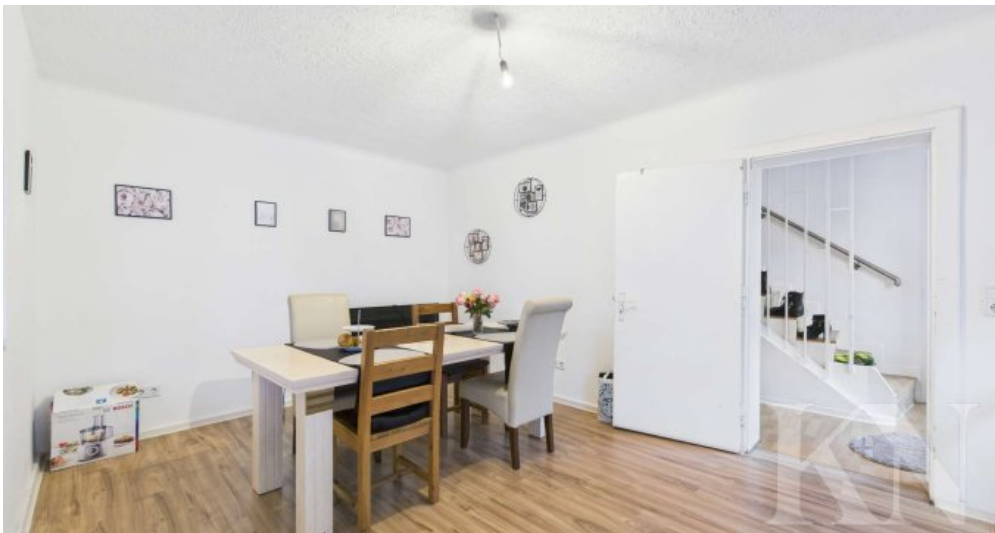
Eingangsbereich EG Rechts



Wohnzimmer 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG



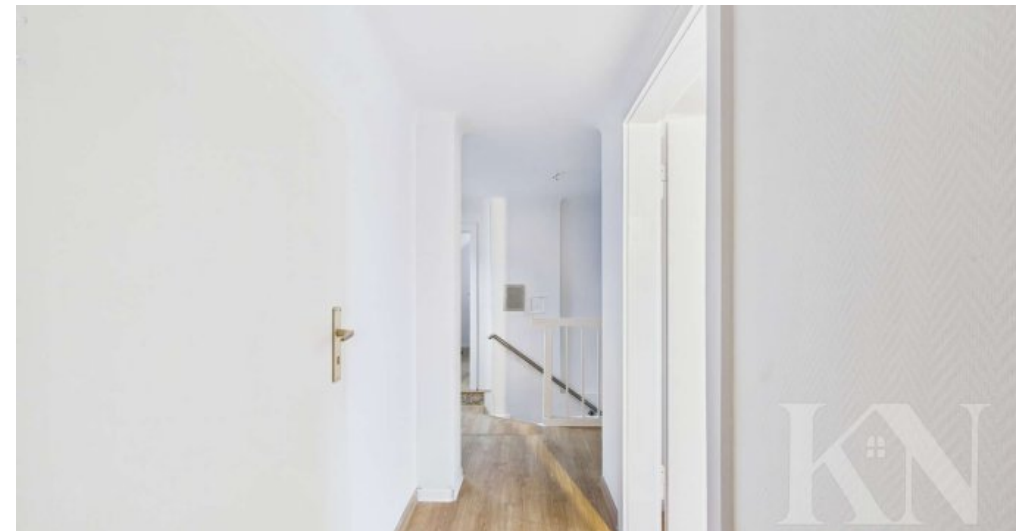
Kinderzimmer 1.OG



Eltern-Schlafzimmer 1.OG



Küche 1.OG



Flur 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Bad 1.OG



Küche EG Links



Wohnzimmer / Esszimmer EG Links



Schlafzimmer EG Links



Bad Wohnung EG Links



Außenaufnahme Front Straßenseite



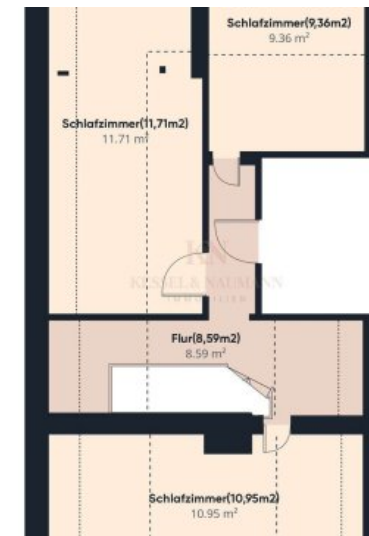
Grundrisse Erdgeschoss



CAM01347G0-PR0207-BUILD01-FLOOR01



CAM01347G0-PR0207-BUILD01-FLOOR02



Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
pascal.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>