Renditeobjekt in Diefflen . Drei Wohnungen und ein kleines Büro suchen neuen Eigentümer

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt
Kaufpreis	279.000 €

Objektbeschreibung

. Willkommen zu einer lukrativen Investitionsmöglichkeit, die langfristige Stabilität und attraktive Renditen bietet. Diese vollvermietete Immobilie in Diefflen stellt eine solide Kapitalanlage dar und überzeugt durch ihr nachhaltiges Einkommenspotenzial.
Das Objekt umfasst ein Büro mit einer Fläche von etwa 35 m², das sich ideal für verschiedene geschäftliche Zwecke eignet und stabile Einnahmen generiert. Darüber hinaus bietet die Immobilie drei voll vermietete Wohneinheiten, die ein attraktives Wohnangebot schaffen. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige 57 m² große Wohnung mit einer sonnigen Terrasse von ca. 15 m², die ein zusätzliches Wohnraumgefühl vermittelt. Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige 80 m² große Wohnung mit einem offenen Wohn-Essbereich und einer modernen Küche, ergänzt durch ein komfortables Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer, einen Flur sowie zwei praktische Abstellkammern. Das zweite Obergeschoss beherbergt eine weitere Wohnung mit ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	252 m²
Nutzfläche	35 m²
Grundstücksfläche	672 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	1
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Gepflegt

Mit einer jährlichen Mieteinnahme von rund 23.000 Euro bietet diese Immobilie eine attraktive Rendite und eine wertbeständige Kapitalanlage. Die Kombination aus stabilen Mieteinnahmen, vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und einer starken Marktposition macht dieses Objekt zu einer sicheren und zukunftsfähigen Investition. Nutzen Sie die Gelegenheit, in diese renditestarke Immobilie zu investieren und von langfristigen Erträgen zu profitieren.
.

Ausstattung

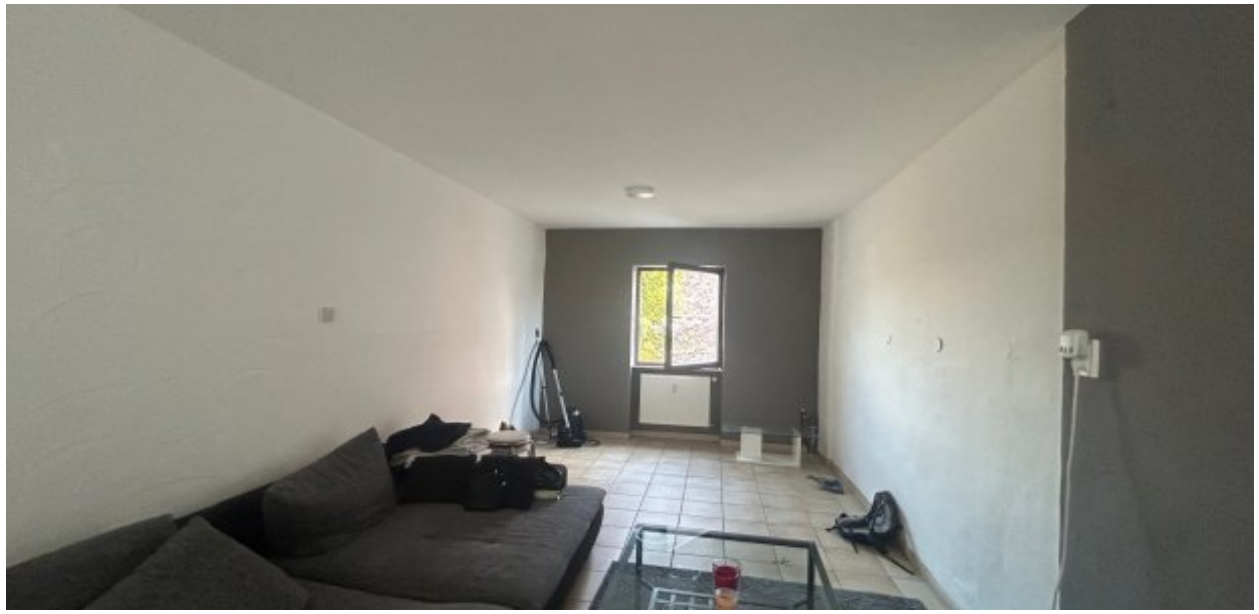
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja

Lage

Dillingen/Saar ist eine Stadt im Landkreis Saarlouis, Saarland. Sie hat etwa 20.000 Einwohner und gliedert sich in die drei Stadtteile Dillingen-Innenstadt, Pachten und Diefflen. Das Stadtgebiet liegt am Rand des Naturparks Saar-Hunsrück an der Mündung der Primsin die Saar und ist etwa 10 km von der französischen Grenze entfernt. Dillingen liegt etwa 60 km von Luxemburg (Stadt) und Trier 50 km von Metz sowie 30 km von Saarbrücken entfernt und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Saarlouis an. Historisch gehörte Dillingen zum Herzogtum Lothringen, worauf auch sein heutiges Wappen hinweist. Seitdem im Jahr 1685 der französische König Ludwig XIV. in Dillingen die Errichtung einer Eisenhütte genehmigt hatte, ist Dillingen wirtschaftlich stark von der Eisenverhüttung (Dillinger Hütte) sowie der Metallverarbeitung geprägt. Hinsichtlich seiner Einwohnerzahl ist es die zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Saarlouis.
Dillingen ist über mehrere Autobahnanschlussstellen an das nationale und internationale Fernstraßennetz angebunden: Die Anschlussstellen Dillingen-Mitte (Nr.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-04-10
Energieverbrauchskennwert	112.6kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



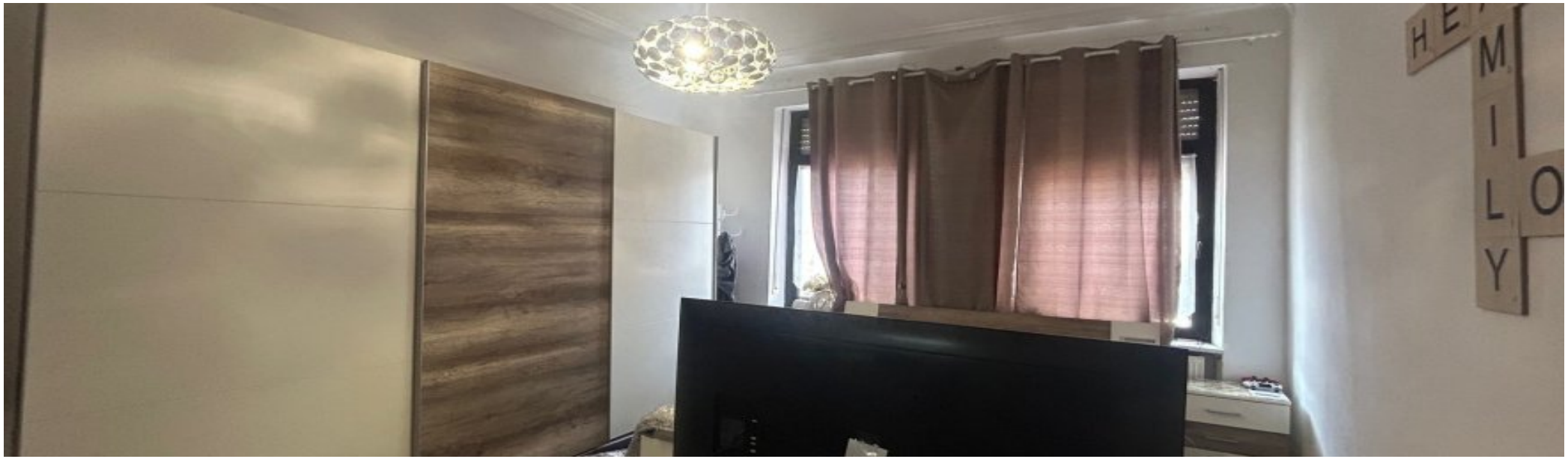
10) liegen an der A 8. Zudem wird die Stadt über das dazwischenliegende Autobahndreieck Saarlouis (Nr. 9) auch an die A 620 angebunden.
..

Ausstattung

+ Bodenbeläge
Fliesen,
+ Wandbeläge
Putz,Tapete & in den Nassräumen Fliesen
+ Bad / Sanitär
3 Badezimmer
+ Heizung
Öl Zentralheizung aus 2010 neuer Brenner von 2019
+ Ausführung
Massivhaus
+ Fenster
Doppelt verglaste Holzfenster aus 1990.
+ Dach Satteldach mit Gauben geschätzt ca 1990
+ Garten
+Sonstiges
Büro im EG ca. 35m²
Wohnung 1 im EG ca. 57m²
Wohnung 2 im 1.OG ca. 80m²
Wohnung 3 DG ca. 80m²
Mieterträge -pro Jahr 23.280 €
.

Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.
EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!
Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.
Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.
Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



innovativ-immo.de
Innovativ Immobilien.

Schlafzimmer EG

Esszimmer EG

Küche EG

Terrasse Wohnung EG

Hausflur

Flur 1.OG

Wohnzimmer 1.OG.

Wohnzimmer 1.OG

Esszimmer 1.OG

Küche 1. OG

Küche .1. OG

Balkon 1. OG

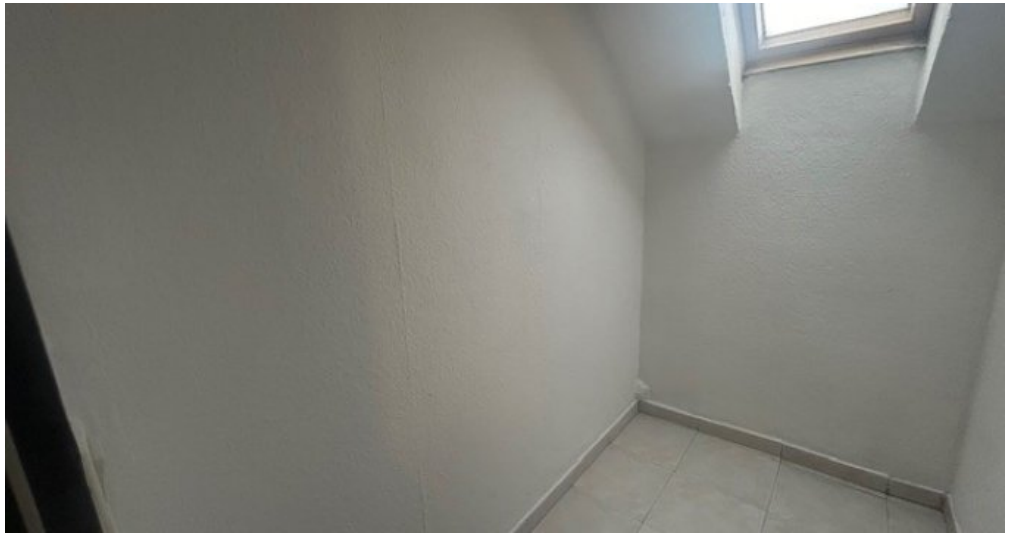
Blick ins Bad 1.OG

Bad EG

Bad 1.OG

Bad 1.OG.

Flur DG



Abstellraum DG

Schlafzimmer DG

Schlafzimmer DG

Bad DG

Schlafzimmer DG..

Schlafzimmer DG.

Küche DG

Wohnzimmer DG

Rückansicht

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale	06898-6958846
Fax	06898-6958847
E-Mail	puettlingen@innovativ-immo.de
Webseite	www.innovativ-immo.de