Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Attraktive Kapitalanlage in einem Ortsteil von Wadern

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Courtage	Die Maklerprovision beträgt 3,75% des Kaufpreis inkl. 19% MwSt. und ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen.
Kaufpreis	260.000 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	38.682 €
SOLL Periode	Jahr



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive Kapitalanlage in zentraler Lage der Ortsgemeinde Wadern-Lockweiler. Das Anwesen verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 665 m² auf einem ca. 1.142 m² großen Grundstück.
Der ursprüngliche Gebäudeteil wurde um ca. 1910 als Wohnhaus mit Scheune errichtet und in den Jahren um 1956 umgebaut und erweitert. Der bauliche Zustand des Vierfamilienhauses entspricht im Wesentlichen dem Baujahr.
Zwischen ca. 1962 und 1966 wurde ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus angebaut. Insgesamt umfasst das Anwesen fünf Wohneinheiten, von denen derzeit eine leer steht, sowie eine Gewerbeeinheit, die als Bankfiliale genutzt wird. Eine weitere Einheit steht ebenfalls leer und kann nach entsprechender Renovierung sowohl als Wohnung als auch als zusätzliche Gewerbefläche vermietet werden.
Im Erdgeschoss des älteren Wohnhauses befinden sich zwei Wohneinheiten: eine Wohnung mit ca. 59 m² Wohnfläche, eigenem Eingang und Terrasse sowie eine weitere Zwei-Zimmer-Wohnung mit ca.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	411 m²
Nutzfläche	254 m²
Gesamtfläche	665 m²
Grundstücksfläche	1.142 m²
Anzahl Zimmer	19
Anzahl Schlafzimmer	10
Anzahl Badezimmer	6
Stellplätze	5
Einliegerwohnung	Ja
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Logia	1
Baujahr	1910-1956-1962-1966
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Alt-/Neubau	Altbau
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten. Die erste Wohnung verfügt über ca. 65 m² Wohnfläche, die zweite erstreckt sich über zwei Etagen und bietet ca. 90 m² Wohnfläche.
Im angebauten Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im ersten Obergeschoss die größte Wohneinheit des Anwesens mit ca. 155 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss ist die Bankfiliale mit ca. 82 m² Nutzfläche untergebracht. Darüber hinaus stehen weitere Räumlichkeiten zur Verfügung, die als Hauswirtschaftsraum, Werkstatt und Heizungsräume genutzt werden. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine weitere, derzeit leer stehende und renovierungsbedürftige Wohn- bzw. Gewerbeeinheit, die zusätzliche Vermietungspotenziale bietet.
Aufteilung 4-Familienhaus:
Erdgeschoss, links: 2 Zimmer, Wohnküche, Bad
Erdgeschoss, rechts: Flur, Schlafzimmer, Wohnküche, Duschbad, Wohnzimmer
1. Obergeschoss, links: 3 Schlafräume, Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, Kochküche, Duschbad
1. Obergeschoss, rechts: Wannenbad, Wohnküche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Wintergarten, +
Dachgeschoss: Kinderzimmer, Schlafzimmer.

Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Nein
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Wintergarten	Ja

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	07.03.2031
Endenergiebedarf	248 kWh (m²*a)
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	08.03.2021
Energieeffizenzklasse	G

Bad (nicht in Betrieb), Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche.
Weitere Ausstattung und Renditepotenzial:
Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch eine Doppelgarage mit integrierter Werkstatt, eine separate Garage sowie 5 zusätzliche Stellplätze.
Mit einer Soll-Jahresnettokaltmiete von ca. 38.682 € und bei einem Kaufpreis von 260.000 €, entspricht einer rechnerischen Bruttomietrendite von ca. 14,88 % p. a. – eine attraktive Ausgangsbasis für eine renditeorientierte Immobilieninvestition.
Die Bruttomietrendite bezieht sich auf die Soll-Jahreskaltmiete im Verhältnis zum Kaufpreis.
Kaufnebenkosten, laufende Bewirtschaftungskosten und Renovierungskosten sind nicht berücksichtigt.
Objektbeschreibung:
Das Anwesen umfasst ein älteres Vierfamilienhaus mit vier Wohneinheiten (ca. 59 m², 42 m², 65 m² und 90 m²) sowie ein angebautes Wohn- und Geschäftshaus. Letzteres bietet eine großzügige Wohnung mit ca. 155 m² Wohnfläche und eine Bankfiliale mit ca.

Ergänzend stehen weitere, teilweise renovierungsbedürftige Räumlichkeiten mit zusätzlichem Vermietungspotenzial zur Verfügung.
Die Wohnungen verfügen über unterschiedliche Grundrisse mit Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Bädern. Teilweise sind Loggia, Wintergärten und Terrasse vorhanden. Das Raumangebot wird durch Hauswirtschafts-, Werkstatt- und Heizungsräume ergänzt.
Lagebeschreibung: Lockweiler, ein Ortsteil von Wadern im nördlichen Saarland, überzeugt durch naturnahes Wohnen und eine gute Anbindung. Das Stadtzentrum von Wadern liegt ca. 4 km, der Autobahnanschluss A1 ca. 2 km entfernt. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Energieangaben:
4-Familienhaus: Bedarfsausweis, Strom-Mix, 248 kWh/(m²·a), Effizienzklasse G, Elektroheizung, gültig bis 07.03.2031.
Wohnung Haus-Nr. 77: Bedarfsausweis, Heizöl, 265,3 kWh/(m²·a), Effizienzklasse H, Ölzentralheizung, gültig bis 18.08.2035.
1-Familienhaus+Gewerbe: Verbrauchsausweis, Heizöl, 154,5 kWh/(m²·a), Ölzentralheizung, gültig bis 20.

2035.
Sonstiges: Alle Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümer bzw. deren Vertreter. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Mit Ihrer Immobilienanfrage erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme zu Objektangeboten per Telefon, Post oder E-Mail einverstanden. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Ein bereits bekanntes Objekt ist uns unverzüglich mitzuteilen.
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. des Kaufpreises und ist bei notariellem Vertragsabschluss an XXX Immobilien zu zahlen.

.

Lage

Lockweiler ist ein Ortsteil der Stadt Wadern im nördlichen Saarland. Die Lage bietet eine gute Wohnqualität in grüner Natur, mit sehr guter Anbindung an das Stadtzentrum von Wadern (ca. 4 Km Entfernung) mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote. Der Autobahnanschluss an die A1 befindet sich in ca. 2 Km Entfernung. Bushaltestellen sind in unmittelbarer Nähe. Das Dorf bietet durch seine Lage inmitten der Natur und mit der Nähe zum Hochwald viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Spaziergänge. Der Noswendeler Stausee befindet sich in ca. 6 Km Entfernung. Der Bostalsee in ca. 20 Km Entfernung..

Ausstattung

.

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Informationen und Unterlagen, welche uns von Seiten der Eigentümer oder deren Vertreter/Bevollmächtigten übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Dies gilt ebenfalls für Grundrisse und Flächenangaben. Irrtümer und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Auf Wunsch stellen wir Ihnen gerne weitere Informationen zum Objekt zur Verfügung. Grunderwerbssteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Mit der Immobilienanfrage erklären Sie sich einverstanden, dass wir Sie wegen Objektangeboten telefonisch, schriftlich oder per E-Mail kontaktieren dürfen. Auch dürfen unsere Kooperationspartner in Sachen Immobilienangelegenheiten Sie hierzu kontaktieren. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Nutzung unserer Maklertätigkeit zustande. Sollte Ihnen das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen.

Die Offenlegung oder Weitergabe der in diesem Exposé enthaltenen Informationen an Dritte ist nicht gestattet. Weder das gesamte Exposé noch einzelne Teile davon dürfen ohne schriftliche Zustimmung der Nicola Serratore Immobilien für andere als die angegebenen Zwecke genutzt werden.
KONTAKT: Mobil: +49 177 6090331 E-Mail: info@immobilien-serratore.de.

Adresse

Primsstraße 75-77
66687 Wadern-Lockweiler

Ansprechpartner

Nicola Serratore
Immobilien Nicola Serratore
Weberstr. 60
66787 Wadgassen

Zentrale	06834-6090331
Mobil	0177-6090333
E-Mail	info@immobilien-serratore.de
Webseite	www.immobilien-serratore.de

Anbieter

Immobilien Nicola Serratore
Weberstr. 60
66787 Wadgassen

E-Mail	info@immobilien-serratore.de
Webseite	www.immobilien-serratore.de