

Mehrfamilienhaus mit Savoir-vivre!

Preise & Kosten

Käufercourtage 3.57% Innencourtage 1.5%

Courtage Die Käuferprovision beträgt

3,57 % des Kaufpreises inkl.

19% MwSt.

Kaufpreis 409.000 €

Freitext Preisbeschreibung Verhandlungsbasis

Mieteinnahmen Ist pro

Periode

1.450 €

IST Periode Monat

Freiplätze 2
Garagen 2



Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Charme, Cashflow und Chill-Faktor - 258 m² Wohnfläche, 3 Wohnungen, 1 großes Grundstück – und noch mehr Potenzial!

Hier wartet kein langweiliges Renditeobjekt, sondern ein echtes Investment mit Charakter – ein 3-Familienhaus aus dem Jahr 1965, das dir nicht nur solide Mieteinnahmen, sondern auch langfristiges Potenzial bietet. Insgesamt stehen dir rund 258 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei vollvermietete Wohnungen mit insgesamt zwölf Zimmern. Die Einheiten sind clever geschnitten, angenehm hell und gut in Schuss: unten ca. 102 Quadratmeter mit Terrasse, in der Mitte etwa 91 Quadratmeter mit Balkon und oben rund 65 Quadratmeter mit dreifach verglasten Fenstern – für extra Ruhe und bessere Energiewerte.

Das Grundstück hat mit ca. 1.400 Quadratmetern richtig Fläche zu bieten. Ob großer Garten mit Hütte, Hof, zwei Garagen oder zwei Stellplätze – hier ist Platz für alles, was dazugehört. Bonuspunkte gibt's für den Partykeller, die Waschküche und die Werkstatt im Keller – also auch in Sachen Nutzfläche ist hier einiges drin.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 15



Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 258 m² Nutzfläche 122 m²

Grundstücksfläche 1.400 m²

Anzahl Zimmer 12

Größe Balkon/Terrasse 36 m²

Anzahl Balkone 1
Anzahl Terrassen 1

Baujahr 1965

Zustand des Objektes Gepflegt

Objekt ist vermietet Ja



OG doppelverglast, im DG 3-fach Verglasung, die Heizung läuft über Öl und das Warmwasser über Durchlauferhitzer – simpel, effizient, wartungsarm.

Besonders interessant für dich als Investor: Die Mieten sind aktuell zu günstig angesetzt. Das bedeutet für dich: direktes Steigerungspotenzial ohne große Umbauten oder Modernisierungen. Die Mieterschaft ist ruhig, sehr freundlich und unkompliziert – ein echter Glücksgriff für den Einstieg in die Vermietung. Fazit: Wenn du auf der Suche nach einer stabilen Anlage mit Luft nach oben bist, dir solide Zahlen wichtiger sind als Hochglanzfassaden, und du gleichzeitig Wert auf ein gutes Gefühl bei der Investition legst – dann ist dieses Haus genau dein Ding. Nicht lange überlegen, sowas ist selten.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 15



Ausstattung

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Öl

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja Unterkellert Ja



Lage

Kleinblittersdorf liegt im äußersten Südosten des Saarlandes, direkt an der Grenze zu Frankreich. Die Gemeinde besteht aus fünf Ortsteilen: Auersmacher, Bliesransbach, Rilchingen-Hanweiler, Sitterswald und dem namensgebenden Kleinblittersdorf. Die Lage an der Saar und die Nähe zu Frankreich, insbesondere zu Grosbliederstroff und Saargemünd (Sarreguemines), prägen die Region kulturell und wirtschaftlich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Saarbahn verbindet Kleinblittersdorf regelmäßig mit Saarbrücken und Sarreguemines, was sowohl Pendlern als auch Investoren zugutekommt. Zudem ermöglichen die Autobahnen A6, A620 und A1 eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Mannheim, Metz, Nancy, Paris, Trier und Köln.

Für Investoren bietet Kleinblittersdorf dank der direkten Grenzlage zu Frankreich spannende Perspektiven. Die Nähe zum Nachbarland erweitert nicht nur den potenziellen Mieterkreis, sondern schafft auch interessante Optionen für grenzüberschreitende Arbeits- und Lebensmodelle.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 15



Energieausweis

Baujahr lt. Energieausweis 1965 Erstellungsdatum ohne Primärenergieträger OEL



Die Kombination aus strategischer Lage, guter Infrastruktur und kultureller Vielfalt macht Kleinblittersdorf zu einem interessanten Standort für Immobilieninvestitionen..

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 15





Ausstattung

Hard Facts mit Herz:

Baujahr 1965 – solider Altbau mit Charakter, kein Sanierungsfall, sondern echtes Substanzhaus

258 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 3 Wohneinheiten mit insgesamt 12 Zimmern

Großzügiges Grundstück mit ca. 1.400 m² – inklusive Gartenhütte, Hof und jeder Menge Platz zum Leben oder Parken

Erdgeschoss mit ca. 102 m² und Terrasse – perfekt für die Morgensonne oder die Abendpizza

Erstes Obergeschoss mit ca. 91 m² und Balkon – Aussicht inklusive

Dachgeschoss mit ca. 65 m² – kompakt, gemütlich und dank 3-fach Verglasung super leise

Ausstattung & Extras:

Fenster doppelt verglast, im DG sogar 3-fach – energieeffizient und ruhig

Elektrik wurde 2014 erneuert – hier läuft alles rund

Beheizt wird mit Öl – solide und verlässlich

Warmwasser kommt über Durchlauferhitzer – schnell, effizient, wartungsarm

Im Keller: Waschküche, Werkstatt und ein waschechter Partyraum – für alles, was Spaß oder Ordnung macht

Zwei Garagen und zwei Stellplätze – genug Platz für Fuhrpark, Fahrrad oder Grill

Nice to know:

Das Haus ist aktuell voll vermietet – mit einer richtig angenehmen, ruhigen Mietergemeinschaft

Die Mieten liegen momentan unter dem Marktwert – hier steckt echtes Renditepotenzial

Gepflegter Zustand ohne Renovierungsstau – einfach übernehmen und loslegen Ideal für junge Kapitalanleger, Mehrgenerationenmodel oder clevere Neudenker.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 15





Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

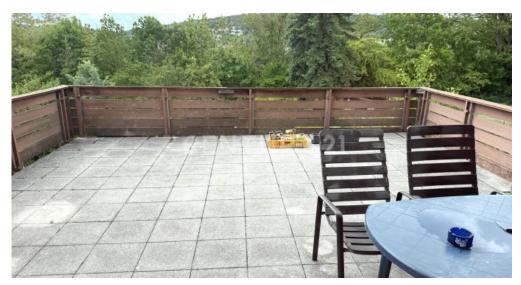
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

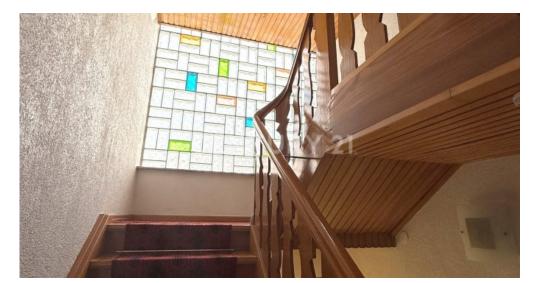
Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 15



Terasse über Garage EG



Treppenhaus



Bad EG



Diele 1.OG

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 15



Diele 1.OG von der andere Seite



Bad 1.OG



Wohnzimmer 1.OG



Esszimmer 1.OG

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 15



Schlafzimmer 1.OG



Küche 1. OG



Kinderzimmer 1.OG



Diele - Eingang - DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 15



Wohnzimmer DG - Unmöbliert



Esszimmer DG



Wohnzimmer DG - Mögliche Möblierung



Bad DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 15



Schlafzimmer - Unmöbliert



Keller



Kinderzimmer DG



Waschküche

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 15



Kellerflur mit Ausgang zum Hof/Garagen



Blick in den Garten - Mit Hütte



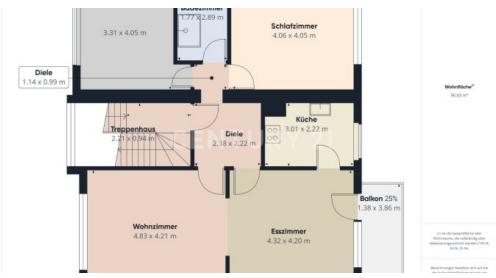
Garagen



Grundriss KG

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 15





Grundriss 1. OG

Grundriss EG







Grundrisse Grundrisse

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 15





Alexander Beyrodt Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300 66280 Sulzbach-Altenwald 06897 -77 70 711 Fax 712 Mobil 0173-634 7834 alexander.beyrodt@century21.de www.homes-castles.century21.de

Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 15



Anbieter

CENTURY21 Hafenstraße 5 66111 Saarbrücken

Zentrale E-Mail 0681/59095360

homes-castles@century21.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 15