

Wohn-Geschäftshaus in bester Geschäftslage von Riegelsberg zu verkaufen.

## Preise & Kosten

|                  |  |
|------------------|--|
| Käufer-Provision | Ja   |
| Käufercourtage   | 3,57   |
| Innencourtage    | 3,57   |
| Courtage         | Die Käuferprovision beträgt<br>3,57 % des Kaufpreises inkl.<br>19% MwSt. |
| Kaufpreis        | 439.000 €  |



## Objektbeschreibung

Wohn-Geschäftshaus in bester Top Geschäftslage in Riegelsberg.

Das Gebäude beinhaltet 3 separate Wohnungen sowie 2 Gewerbeeinheiten mit einer gesamten Wohn-Nutzfläche von 508,06 qm.

Mittleres Baujahr ist 1968. Das bedeutet dass das ursprüngliche Gebäude von 1958 ist und durch 2 Anbauten erweitert wurde.

Diese wurden in 1985 sowie in 2001 erstellt.

Diese sind folgendermaßen aufgeteilt: 2x Gewerbe, 3 Wohnungen.

Gewerbe 1: eine Metzgerei mit Kühlhaus 123,49 qm (ohne Keller)

Gewerbe 2: eine Gaststätte mit Küchenbereich 156,71 qm (ohne Keller)

Wohnen 1.OG: 87,28 qm mit großer Terrasse sowie Balkon

Wohnen 2.OG 75,58 qm mit Balkon

Wohnen DG 65,00 qm

Alles Einheiten sind aktuell vermietet.

Die Wohnungen sind seit vielen Jahren an Langzeitmieter vermietet.

Jede Einheit hat eine moderne separate Niedertemperatur Gasheizung die in 2017 verbaut wurden.

Das hat den Vorteil das jeder Mieter seinen Gasverbrauch selbst abrechnet.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 228 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 280 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 572 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 8                  |
| Gartenfläche         | 140 m <sup>2</sup> |
| Baujahr              | 1958               |
| Zustand des Objektes | Gepflegt           |
| Alt-/Neubau          | Altbau             |



Es sind immer wieder Renovierungen am Haus gemacht worden wie die Fenster in den 90er Jahren, Elektrik teilweise. Das Bad im 1.OG wurde in 2000 erneuert.  
 Der Allgemeinzustand ist sehr gepflegt. Es besteht kein Renovierungsstau.

## Ausstattung

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Ausstattungsqualität | Standard      |
| heizungsart          | Etagenheizung |
| befeuerung           | Gas           |
| Dachform             | Satteldach    |
| Bauweise             | Fertigteile   |



## Lage

Riegelsberg ist eine Gemeinde im Saarland und liegt nördlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Sie besteht aus den beiden Gemeindebezirken Riegelsberg und Walpershofen. Die Immobilie liegt strategisch perfekt auf dem Marktplatz in Riegelsberg..

## Energieausweis

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
| Gebäudeart                                | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art                        | Bedarf                           |
| Gültig bis                                | 13.08.2035                       |
| Endenergiebedarf                          | 233                              |
| Baujahr lt. Energieausweis                | 1958                             |
| Erstellungsdatum                          | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Ausstelldatum                             | 13.08.2025                       |
| Energieeffizienzklasse                    | G                                |
| Primärenergieträger                       | Gas                              |
| Heizenergieverbrauchskennwert<br>kWh/(-a) | 233,55                           |



## Ausstattung

- Garten
- Balkone
- Terrasse
- Niedertemperatur Gasheizung.

## Sonstiges

Mit Your Next Home, steht auch Ihrer Finanzierung nichts im Wege.

Unser Finanzierungsexperte, Torsten Freyer, steht Ihnen mit über 400 Bankpartnern zur Seite, gerne nach Terminabsprache auch bei Ihnen zu Hause.

Nutzen Sie diese Möglichkeit der unabhängigen Finanzierungsberatung und sparen Sie Zeit und Geld.

Denn mit nur einem Termin erhalten Sie einen Vergleich aller Bankpartner auf einen Blick in nur 60 Minuten.

Schnelligkeit und Kompetenz machen diese Beratung zu einer Top Beratung und das auch ohne die üblichen Öffnungszeiten !

Sollten Sie sich widererwarten doch gegen eine unserer Immobilien entscheiden- so steht Ihnen unser unabhängiger Finanzberater dennoch mit Rat und Tat zur Seite und prüft gerne die Finanzierung für Ihr neues Wunschobjekt..

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)