

Mehr Rendite pro Quadratmeter – Ihr Kapitalanker in Merchweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt
Kaufpreis	209.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Investieren Sie dort, wo Substanz und Potenzial sich treffen: Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Merchweiler bietet nicht nur solide Mieteinnahmen, sondern auch spürbares Steigerungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die mehr aus ihrem Investment herausholen wollen.

Zwei vermietete Wohnungen mit je ca. 80 m² Wohnfläche, drei Garagen (darunter eine mit beeindruckenden 22,5 m²) und ein gemeinschaftlich nutzbarer Hof schaffen attraktive Rahmenbedingungen. Die Wohnungen verfügen jeweils über zwei Schlafzimmer, ein Wohn-Esszimmer, Küche, Bad und Gäste-WC bzw. Flur – funktional und gefragt.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten:

- Bäder modernisiert (2010 & 2014)
- Etagenheizungen erneuert (2010 & 2014)
- Elektrik auf aktuellem Stand (2014)
- Kunststofffenster (OG 2022, DG 2015)
- Dach neu eingedeckt (1991)
- Garagen überholt (2010)

Aktuell liegt die Jahresmiete bei ca. 12.720€, doch der regionale Mietspiegel erlaubt deutlich mehr: Mit einer Anpassung auf marktübliche 7,20 €/m² und zusätzlicher Vermietung der Garagen (bis zu 180 €/Monat) sind realistische Einnahmen von rund 15.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	160 m²
Nutzfläche	67,50 m²
Grundstücksfläche	179 m²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1880
Zustand des Objektes	Modernisiert
Objekt ist vermietet	Ja



Zwar gibt es keine Balkone, doch der Hof bietet den Mietern Raum zum Verweilen, Grillen und sozialen Austausch – ein echtes Plus in dieser Wohnlage.
Dieses Objekt ist keine Spekulation, sondern eine stabile Kapitalanlage mit Perspektive. Wer hier investiert, kauft nicht nur Stein auf Stein, sondern Rendite mit Weitblick.

Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung
befuerung	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	teils



Lage

Das ansprechend gelegene Zweifamilienhaus befindet sich in der charmanten Gemeinde Merchweiler im Herzen des Saarlandes. Diese ausgezeichnete Lage vereint die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit der nahen Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur.

Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt nur etwa 1,09 Kilometer, was den Zugang zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsgelegenheiten, Restaurants und medizinische Versorgung, besonders komfortabel gestaltet.

Für Familien mit Kindern bietet die Umgebung eine hervorragende Bildungsinfrastruktur: Ein Kindergarten ist in nur 260 Metern zu erreichen, während die nächste Realschule lediglich 350 Meter entfernt ist. Auch eine Grundschule und ein Gymnasium sind mit Entfernungen von etwa 1,52 bzw. 1,33 Kilometern gut erreichbar, was den Schulweg für Kinder und Jugendliche äußerst angenehm gestaltet. Pendler profitieren von der hervorragenden Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-03-28
Endenergiebedarf	471.50
Baujahr lt. Energieausweis	1880
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	GAS



2,02 Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu angrenzenden Städten und Ballungszentren.
Diese Lage vereint Ruhe und Zentrumsnähe in perfekter Harmonie und bietet den idealen Rahmen für ein glückliches Familienleben.

..



Ausstattung

- + Bodenbeläge
- Fliesen, Vinyl, Laminat, Teppich
- + Wandbeläge
- Putz, Tapete & in den Nassräumen Fliesen
- + Bad / Sanitär aus 2010 und 2014
- 2 Badezimmer
- + Heizung
- Gas Etagenheizung Heizung 2010 und 2014
- + Elektrik 2014
- + Ausführung
- Massivhaus BJ 1880 (Aufstockung 1970)
- + Fenster
- Doppelt verglaste Kunststofffenster im 1.OG aus 2022 im DG aus 2014
- + Einbauküchen vorhanden
- + Dach Satteldach aus 1991
- + Garage 2010 renoviert
- insgesamt 3 Garagen (1 Garage hat eine Größe von 22,5m²)
- +Sonstiges
- Wohnung 1 im 1.OG ca. 80m²
- Wohnung 2 im DG ca. 80m²
- Mieterträge -pro Jahr 12.720 € aktuell (6,63 e/ m²) ohne Garage

Immobilienportal-saarland.de

durch die Vermietung der 3 Garagen wären Monatlich 180 € monatlich möglich
(2.160 € jährlich)

Angepasst durch den jetzigen Mietspiegel von Merchweiler (7,20 € / m²) wären inkl. .Garagen eine Miete von 15.984 € möglich.



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.



dimulo@innovativ-immo.de
Besuchen Sie uns:
www.innovativ-immo.de
Innovativ Immobilien.



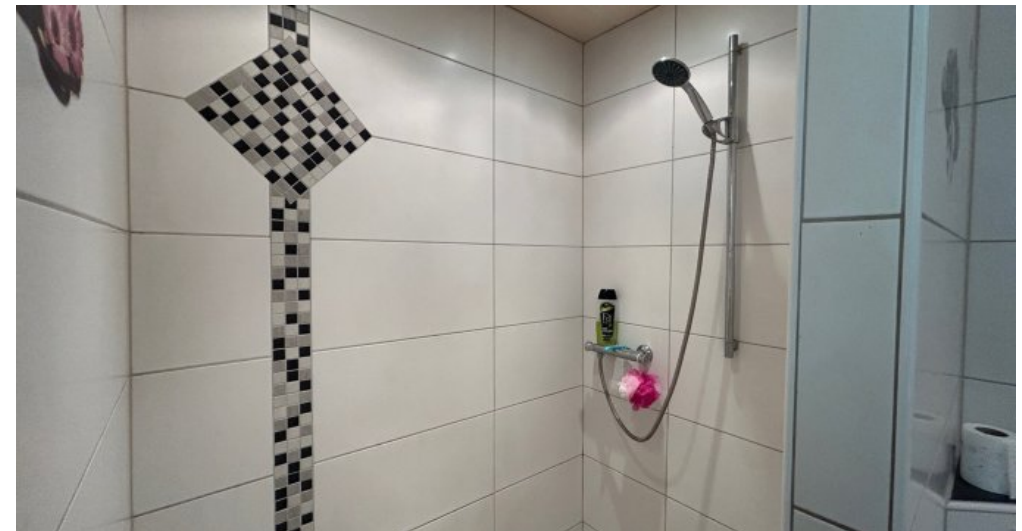
Wohnzimmer 1.OG



Küche 1.OG



Bad 1.OG



Bad 1.OG



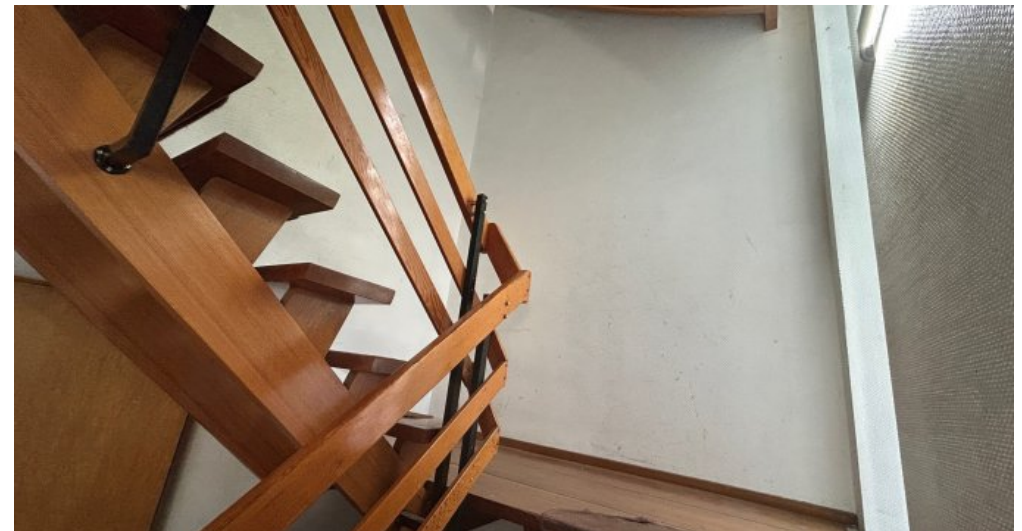
Kinderzimmer 1.OG



Schlafzimmer 1.OG



Gäste WC 1.OG



Hausflur



Wohn-Esszimmer 2.OG



Ausblick Wohnung 2.OG



Küche 2.OG



Küche 2.OG



Schlafzimmer 2.OG..



2. Schlafzimmer 2.OG



Bad 2.OG



Große Garage (1 von 3)



Seitenansicht

Anbieter

Innovativ Immobilien
Marktstr., 24
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

puettlingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de