

## Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftseinheiten in Innenstadtlage von Dillingen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	1.299.000 €
Freiplätze	12
Garagen	3



### Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in der Dillinger Fußgängerzone bietet eine vielseitige Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten auf einer Gesamtnutzfläche von 1.779,39 m². Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Netto-Kaltmiete von ca. 103.430,40 € pro Jahr. Durch die Vermietung der bisher eigengenutzten Flächen von ca. 400,44 m² lässt sich das jährliche Ertragspotenzial auf bis zu 133.425 € steigern.

Die Fassade wurde gedämmt und trägt zu einem energieeffizienten Wohnkomfort bei.

Das Gebäude umfasst insgesamt 7 Wohnungen, 10 Apartments sowie 4 Gewerbeeinheiten. Die Apartments wurden in den Jahren 2021 und 2022 modernisiert und bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Gewerbeflächen beinhalten unter anderem eine etablierte Zahnarztpraxis, eine Modeboutique sowie Büro- und Nutzflächen.

Für Mieter und Besucher stehen 12 Stellplätze und 3 Garagen hinter dem Objekt zur Verfügung. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme, unterstützt wird die Immobilie durch eine Photovoltaikanlage mit 24,80 kWp, was Betriebskosten reduziert und die Nachhaltigkeit erhöht.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	530 m²
Nutzfläche	1.779 m²
Gesamtfläche	1.779 m²
Grundstücksfläche	1.201 m²
Anzahl Zimmer	25
Anzahl Badezimmer	20
Stellplätze	15
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dillingen, direkt in der stark frequentierten Fußgängerzone der Innenstadt. Diese Position garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit für die Gewerbeflächen und sorgt für eine hohe Kundenfrequenz. Gleichzeitig profitieren die Wohn- und Büroeinheiten von einer sehr guten Erreichbarkeit und Anbindung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Cafés, liegen in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, wodurch Bewohner, Kunden und Mitarbeiter eine optimale Anbindung genießen.

Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorragend: Über die nahegelegenen Auffahrten erreichen Sie Saarbrücken, Merzig oder Luxemburg in kurzer Fahrzeit. Damit verbindet das Objekt zentrale Innenstadtlage mit einer idealen Verkehrsanbindung in alle wichtigen Richtungen der Region..

## Ausstattung

heizungsart	Fernheizung
befuerung	Fernwärme



## Ausstattung

Heizung: Fernwärme  
 Photovoltaikanlage: 24,80 kWp  
 Elektrik erneuert: 2019  
 Doppelverglaste Kunststofffenster: 2013  
 Bodenbeläge: Fliesen, Laminat  
 Wände: Putz, Tapeten, Fliesen in Nassräumen  
 Wohnungen & Apartments modernisiert: 2021/2022  
 Flächenaufteilung:  
 Gewerblich: 848,80 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 530,15 m<sup>2</sup>  
 Eigengenutzte Büro- und Lagerflächen: 400,44 m<sup>2</sup>  
 Gesamtnutzfläche: 1.779,39 m<sup>2</sup>  
 Mietübersicht & Einheiten  
 Anzahl Einheiten:  
 7 Wohnungen  
 10 Apartments  
 4 Gewerbeeinheiten  
 Aktuelle Nettokaltmiete: ca. 103.430,40 € pro Jahr  
 Zusätzliches Mietpotenzial:  
 Durch Vermietung der bisher eigengenutzten 400,44 m<sup>2</sup> Büro- und Lagerflächen kann die Nettokaltmiete

auf bis zu 133.425 € pro Jahr gesteigert werden.





## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?  
Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)