

## Kapitalanlage: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in Merzig-Hilbringen

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	349.000 €



### Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in Merzig-Hilbringen

Zum Verkauf steht ein gut vermietetes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Merzig-Hilbringen. Das Gebäude wurde laufend instand gehalten, 2015 erfolgten umfassende Erneuerungen an Gasetagenheizung, Elektrik und Wasserleitungen. Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten sind je nach Anspruch dennoch einzuplanen.

Das Haus ist unterkellert und bietet zusätzlich attraktives Ausbaupotenzial: Im rückwärtigen Bereich besteht die Möglichkeit, weitere Wohnfläche zu schaffen, da dort noch ausreichend Nutzfläche vorhanden ist. Die vorhandenen Doppelisolierglasfenster stammen aus dem Jahr 2011.

Aufteilung der Wohneinheiten:

Erdgeschoss links: 1-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad, ca. 37 m<sup>2</sup> = 500,00€

Erdgeschoss rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad, ca. 65 m<sup>2</sup> = 620,00€

Obergeschoss links: 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad, ca. 67 m<sup>2</sup> = 535,00€

Obergeschoss rechts: 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Terrasse und Zugang zum Garten, ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	331 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	683 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1910
Objekt ist vermietet	Ja



85 m<sup>2</sup> = 750,00€

Alle Wohnungen verfügen über separate Anschlüsse für Heizung, Wasser und Strom, was eine unkomplizierte und transparente Abrechnung ermöglicht.

Mieteinnahmen:

Die Dachgeschosswohnung wird in Kürze für 750 € kalt neu vermietet.

Somit ergibt sich bei Vollvermietung aller fünf Wohneinheiten eine monatliche Gesamtkaltmiete von 3.035 €.

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, sich die Immobilie vorab in einem virtuellen Rundgang anzusehen  
<https://tour.ogulo.com/hjeV>.

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

Das Haus befindet sich an einer frequentierten Straße im Merziger Ortsteil Hilbringen, einer malerischen Gemeinde im Saarland. Merzig ist bekannt für seine natürliche Schönheit, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Dank der Nähe zum Stadtzentrum profitieren die Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen. Die charmante Merziger Innenstadt begeistert mit historischen Gebäuden, gemütlichen Cafés und einer Vielzahl von Geschäften für den täglichen Bedarf.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Landes- und Bundesstraßen sowie die nur rund 3 Fahrminuten entfernte Autobahn A8 erreichen Sie schnell umliegende Städte wie Saarlouis, Trier oder Luxemburg..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Gültig bis	2031-11-01
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Gasetagenheizungen (erneuert 2015)  
 Elektrik und Wasserleitungen vollständig erneuert (2015)  
 Doppelisolierverglaste Kunststofffenster (Baujahr 2011)  
 Separate Anschlüsse für Heizung, Wasser und Strom je Wohneinheit  
 Bäder überwiegend mit Fenster ausgestattet  
 Terrasse und Gartenzugang bei einer Wohnung  
 Voll unterkellert mit zusätzlichen Abstell- und Nutzflächen  
 Ausbaupotenzial im rückwärtigen Bereich für zusätzliche Wohnfläche  
 TV- und Internetanschlüsse in allen Wohnungen vorhanden  
 Bodenbeläge: überwiegend Laminat und Fliesen (je nach Einheit unterschiedlich).





## 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..



DG Küche



DG Schlafzimmer



DG Bad



DG Wohnraum





Gartenansicht



OG Whg 4



OG Whg 4



OG Whg 4





OG Whg 4



OG Whg 4



OG Whg 3



OG Whg 3





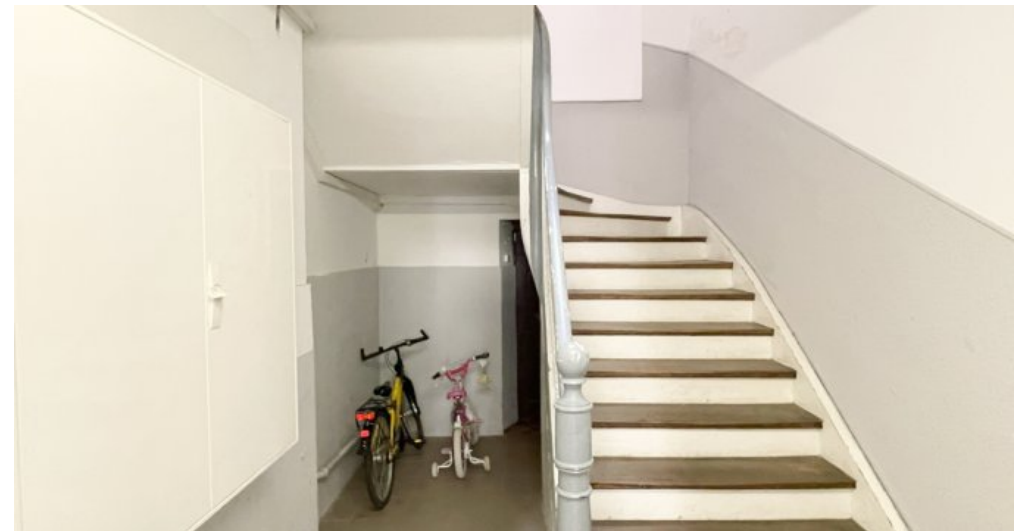
OG Whg 3



OG Whg 3



Treppenhaus



Kellerabgang



Hausflur



EG Whg 1



EG Whg 1



EG Whg 1





EGWhg 2



EG Whg 2



EG Whg 2



Stromzähler



Gaszähler



Wasserzähler



## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

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