

## Renditeobjekt in Völklingen-Geislautern: Wohn-/ Geschäftshaus mit Restaurant und 3-4 Wohneinheiten

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	529.000 €
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

Erleben Sie dieses Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900 mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Gewerbefläche auf einem ca. 684 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das sich gezielt an Kapitalanleger richtet und eine Kombination aus kurzfristig realisierbarem Cashflow und weiterem Entwicklungspotenzial bietet.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss wird derzeit vom Eigentümer selbst als Restaurant betrieben. Im Zuge des Verkaufs ist vorgesehen, dass der Betreiber die Fläche weiterhin nutzt und einen Mietvertrag im Bereich von ca. 3.000 € monatlich abschließt. Die konkrete Ausgestaltung des Mietvertrags kann dabei in Abstimmung mit dem Käufer erfolgen.

Das Obergeschoss gliedert sich in zwei Wohneinheiten. Eine kompakte Wohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup> ist aktuell für 400 € kalt vermietet und bildet eine erste stabile Einnahmebasis. Die zweite Einheit mit ca. 117 m<sup>2</sup> steht derzeit leer und kann kurzfristig neu vermietet oder nach individuellen Vorstellungen optimiert werden.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	526 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	684 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Im Dachgeschoss stehen zusätzliche Wohnflächen (ca. 58m<sup>2</sup>) zur Verfügung, die weiteres Potenzial bieten. Diese können entweder als Erweiterung der bestehenden Einheit genutzt werden, oder als separate Wohneinheit ausgebaut und vermietet werden.

Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere Wohnung mit ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die aktuell ebenfalls leer steht und zusätzliches Potenzial zur Neuvermietung bietet.

Miete und Rendite:

Die aktuelle Ist-Miete aus der Wohnnutzung beträgt ca. 400 € monatlich. Durch die Neuvermietung der leerstehenden Einheiten sowie die geplante Vermietung der Gewerbefläche ergibt sich eine realistische Soll-Miete von ca. 4.500 € monatlich.

- Bruttorendite (Ist): ca. 7,7 %
- Bruttorendite (Soll): ca. 10,2 %.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Völklingen-Geislautern und profitiert von einer guten Infrastruktur sowie einer stabilen Nachfrage im Wohn- und Gewerbebereich. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz erreichbar und tragen zu einer hohen Attraktivität für Mieter bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie der Innenstadt von Völklingen. Die Autobahn A620 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Landeshauptstadt Saarbrücken erreichen Sie in ca. 15 Minuten, Saarlouis in ca. 20 Minuten. Diese gute Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Pendler als auch für Gewerbetreibende attraktiv. Die Kombination aus zentraler Lage, funktionierender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung bildet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietbarkeit und unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-04-09
Endenergiebedarf	942.60
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	GAS



## Ausstattung

Technik/Renovierung:

- Durchlauferhitzer teilweise erneuert (2024)
- Wintergarten rechts renoviert (2023), ursprünglicher Anbau 1995
- Fenster OG links erneuert (2026, 2-fach Kunststoff)
- Dach rechts neu eingedeckt und gedämmt (2009)
- Wintergarten Pizzeria errichtet (2009)
- Zentralheizung Gas (Niedertemperaturkessel, Baujahr 2008)
- Fenster DG links erneuert (2007, 2-fach Kunststoff)
- Elektrik Pizzeria erneuert (2007)
- Fenster DG rechts (2001)
- Dach links (1993).



## Sonstiges

Energieausweis Wohnteil:

Energieausweis: Bedarfsausweis

Endenergiebedarf: 238,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energieeffizienzklasse: G

Wesentlicher Energieträger: Erdgas

Baujahr Gebäude: 1900

Baujahr Wärmeerzeuger: 2008

Gültig bis: 09.04.2036

Provision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig.

Wir weisen darauf hin, dass wir auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.

Hinweise:

Alle Angaben in diesem Angebot basieren auf den uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben..



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern





Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Grundriss OG



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in Völklingen-Geislautern



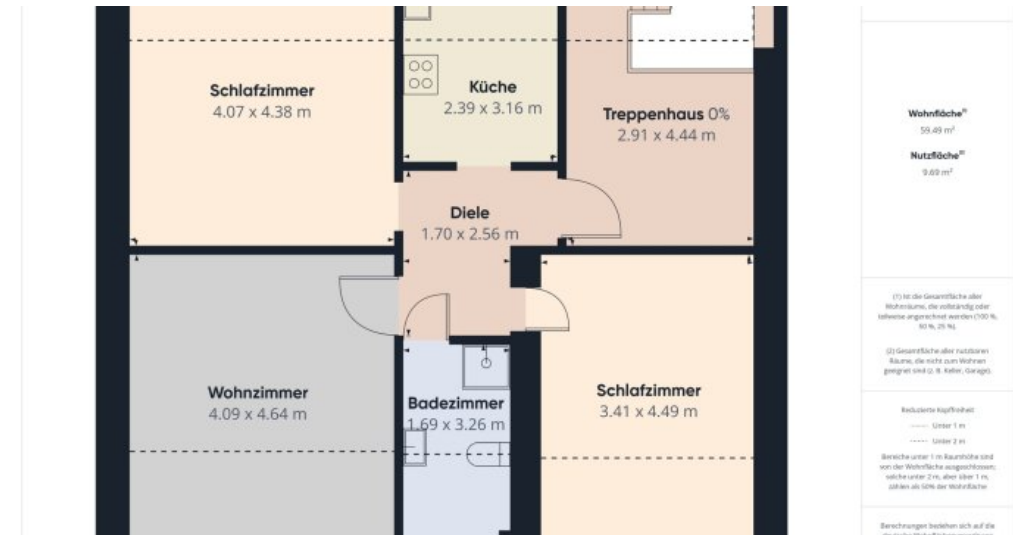
Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in Völklingen-Geislauren



Grundriss DG



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern



Wohn- und Geschäftshaus mit Restaurant und 3 Wohneinheiten in  
Völklingen-Geislautern

## Anbieter

L&K Immobilien Agentur GmbH  
Kaiserstraße 9  
66424 Homburg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

01631975706  
[kontakt@lonardo-kinoli.de](mailto:kontakt@lonardo-kinoli.de)  
[www.lonardo-kinoli.de](http://www.lonardo-kinoli.de)