Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Rund 8,3 % Bruttorendite möglich: 1-Zimmer-Wohnung in Überherrn

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja

Courtage	Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch eine schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Dienstleistungen auf Grundlage unserer aktuellen allgemeinen Geschäftsbedingungen zustande. Sollte Ihnen das von uns angebotene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies umgehend mitzuteilen. Wenn Sie unsere Maklertätigkeit dennoch in Anspruch nehmen, ohne uns über Ihre Vorkenntnis zu informieren, kommt ebenfalls ein Maklervertrag zustande. Kommt durch die Tätigkeit der ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) ein Hauptvertrag zustande, ist der Käufer bei Abschluss eines Kaufvertrages verpflichtet, die ortsübliche Provision an die ES-Immobilien Service UG (Eder & Strauß Immobilien) zu zahlen. Die ortsübliche Provision beträgt 7,14 % inkl. gesetzlicher MwSt. und ist bei Vertragsabschluss fällig. Davon trägt der Käufer 3,57 % inkl. MwSt., und der Verkäufer übernimmt die restlichen 3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	49.000 €
Hausgeld	132,31 €

Freiplätze	1

Objektbeschreibung

Rund 8,3 % Bruttorendite möglich: 1-Zimmer-Wohnung in Überherrn
Wer eine kleine Eigentumswohnung als Kapitalanlage sucht, braucht vor allem drei Dinge: einen überschaubaren Einstiegspreis, nachvollziehbare laufende Kosten und eine realistische Vermietungsperspektive. Genau hier setzt diese leer stehende 1-Zimmer-Wohnung in Überherrn an.
Die Wohnung bietet rund 35 m² Wohnfläche und befindet sich im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt acht Einheiten. Zum Angebot gehören ein eigener Außenstellplatz und ein Kellerraum. Im Gebäude stehen außerdem eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche und eine Trockenmöglichkeit zur Verfügung.
Der Wohn- und Schlafbereich lässt sich trotz der kompakten Fläche klar gliedern. Hinzu kommen ein separater Küchenbereich und ein Badezimmer mit Dusche. Die Wohnung ist nicht modern inszeniert und soll es auch nicht vortäuschen: Bad, Küche, Bodenbeläge und weitere Oberflächen entsprechen überwiegend einem älteren Standard.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	35 m²
Anzahl Zimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Stellplätze	1

Für Kapitalanleger liegt darin gleichzeitig die Möglichkeit, Renovierungsumfang und Ausstattungsstandard selbst festzulegen, anschließend einen neuen Mieter auszuwählen und das Mietverhältnis von Anfang an selbst zu gestalten.
Bei einer kalkulierten Kaltmiete von 340 € monatlich ergibt sich auf Basis des Kaufpreises von 49.000 € eine mögliche Bruttomietrendite von rund 8,3 %. Dabei handelt es sich um eine Soll-Kalkulation vor Erwerbsnebenkosten, Renovierungsaufwand und nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten – nicht um ein bestehendes Mietverhältnis oder eine garantierte Rendite.
Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 163 €, darin enthalten sind 30,69 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage. Die gemeinschaftliche Erhaltungsrücklage belief sich zum 31.12.2025 auf 29.484,45 €. Die Wohnung wird frei übergeben und kann nach dem Erwerb ohne Rücksicht auf ein bestehendes Mietverhältnis renoviert oder selbst genutzt werden.
Auch die Lage unterstützt die Vermietbarkeit einer kleinen Wohnung: Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Apotheke und Bushaltestelle befinden sich in kurzer Entfernung.

Ausstattung

Bad	Dusche
Boden	Teppich
befeuerung	Elektro
Stellplatzart	Freiplatz

Lage

Die Wohnung liegt in der Händelstraße in Überherrn – in einem Wohnumfeld, in dem wichtige Alltagswege angenehm kurz bleiben. Ein Arzt befindet sich in rund 150 Metern Entfernung, die nächste Bushaltestelle ist etwa 200 Meter entfernt. Apotheke, REWE und verschiedene gastronomische Angebote sind ebenfalls fußläufig erreichbar. Aldi und Lidl liegen weniger als einen Kilometer entfernt. Gerade für eine kompakte 1-Zimmer-Wohnung ist diese Nähe relevant: Bewohner sind für Einkäufe, medizinische Versorgung und alltägliche Besorgungen nicht vollständig auf das Auto angewiesen. Gleichzeitig gehört ein eigener Außenstellplatz zur Wohnung.
Die nächste Autobahnauffahrt ist rund 6,6 Kilometer entfernt, der Bahnhof Bous etwa 7,7 Kilometer. Damit bleibt Überherrn sowohl für Bewohner mit Arbeitsplatz in der Region als auch für Menschen interessant, die bewusst außerhalb der größeren Städte wohnen möchten, ohne auf eine funktionierende Grundversorgung zu verzichten.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	04.02.2035
Endenergiebedarf	173.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	05.02.2025
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	Strom

.

Ausstattung

- Ausstattung und Eckdaten
- ca. 35 m² Wohnfläche
- ein Wohn- und Schlafraum
- separater Küchenbereich
- Badezimmer mit Dusche
- Untergeschoss
- leer stehend
- eigener Außenstellplatz
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftliche Waschküche
- Trockenmöglichkeit im Haus
- Mehrfamilienhaus mit acht Einheiten
- Baujahr 1982
- Elektroheizung
- monatliches Hausgeld: 163 €
- davon Zuführung zur Erhaltungsrücklage: 30,69 €
- Endenergiebedarf: 173,1 kWh/(m²·a)
- Kaufpreis: 49.000 €.

Sonstiges

.

5

6

7

Anbieter

ES-Immobilien Service UG
Lindenstraße 49
66787 Wadgassen

Zentrale	068349019330
E-Mail	info@es-saar.immobilien
Webseite	www.ederundstrauss-immobilien.de