

## Attraktive Eigentumswohnung in Saarlouis

## 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 119.000 €

Hausgeld 385,63 €

Freiplätze

1



## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch eine kompakte, durchdachte Aufteilung und eine solide Vermietbarkeit – ideal für Kapitalanleger, die auf planbare Einnahmen setzen.

Auf rund 56,86 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung alles, was eine nachhaltige Vermietung braucht: einen großzügigen Wohn- und Essbereich als zentralen Lebensmittelpunkt, ein separates Schlafzimmer, eine abgeschlossene Küche sowie ein Badezimmer.

Der Wohnbereich ist angenehm hell und bietet direkten Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum schafft und die Wohnqualität deutlich steigert. Die klare Raumstruktur sorgt dafür, dass jeder Quadratmeter effizient genutzt wird – ein entscheidender Faktor für langfristige Vermietbarkeit.

Besonders interessant:

Die Wohnung ist bereits vermietet und erzielt aktuell eine Kaltmiete von 360 € monatlich. Die Miete wurde kürzlich angepasst, sodass eine stabile und zeitgemäße Einnahmesituation gegeben ist.

Das Objekt befindet sich in einem Gebäude aus dem Baujahr 1979 und bietet eine solide Basis mit weiterem Entwicklungspotenzial – insbesondere im Bereich Modernisierung des Badezimmers.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	56,86 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	4,92 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Die Wohnung liegt in Saarlouis-Lisdorf – einer Lage, die genau das liefert, was Mieter wollen: gute Anbindung, kurze Wege und funktionierende Infrastruktur.

Die Saarlouiser Innenstadt ist nur ca. 1,3 km entfernt und damit schnell erreichbar – egal ob mit dem Auto, Fahrrad oder zu Fuß. Restaurants, Cafés, Einkaufsmöglichkeiten und der Große Markt liegen damit praktisch vor der Tür.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein REWE-Markt, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein klarer Pluspunkt:

ca. 1,8 km zur A620 und B269

schnelle Anbindung Richtung Saarbrücken und Luxemburg

kurze Wege zu umliegenden Städten und Gewerbebeständen

Zusätzlich punktet der Standort durch die Nähe zum Gewerbegebiet Lisdorfer Berg sowie großen Einzelhandelsstandorten wie IKEA oder Decathlon.

? Fazit: Eine Lage, die Nachfrage erzeugt – und genau das willst du als Investor.

## Ausstattung

Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Kunststoff
heizungsart	Fernheizung
befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Freiplatz



## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 56,86 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 1979  
Balkon vorhanden  
Stellplatz direkt vor dem Haus  
Separate Küche  
Badezimmer mit Modernisierungspotenzial  
Heller Wohn- und Essbereich  
Praktischer Grundriss  
Miteigentumsanteile: 61,706 / 1.000  
Aktuell vermietet (360 € Kaltmiete)  
Hausgeld: 385,63 € (inkl. Rücklagen)  
davon nicht umlagefähig: ca. 70,26 €  
? Keine Designvilla, aber genau das, was dir Miete bringt.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2031-02-14
Energieverbrauchskennwert	175.7kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.02.2021
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Fernwärme



## Sonstiges

Die Wohnung eignet sich hervorragend als Kapitalanlage mit stabiler Einnahmesituation und überschaubarem Risiko. Durch die kompakte Größe und die gute Lage ist eine nachhaltige Vermietbarkeit gegeben – ein entscheidender Faktor für Investoren, die auf Sicherheit statt Spekulation setzen. Das bestehende Mietverhältnis sorgt für einen sofortigen Cashflow ohne Leerstand. Gleichzeitig bietet die Immobilie durch punktuelle Modernisierungen weiteres Entwicklungspotenzial – sowohl zur Mietsteigerung als auch zur Wertoptimierung.  
 Kaufpreis: 119.000 € zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt..



Wohnzimmer

## Anbieter

ES-Immobilien Service UG  
Lindenstraße 49  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068349019330  
[info@es-saar.immobilien](mailto:info@es-saar.immobilien)  
[www.ederundstrauss-immobilien.de](http://www.ederundstrauss-immobilien.de)