

## 8% Rendite! Modernisiertes Mehrfamilienhaus mit 4 Einheiten in Damflos

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courage	Die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt 3,57 Prozent inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert. Die Provision ist verdient, fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss.
Kaufpreis	340.000 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	30.000 €
SOLL Periode	Jahr
Freiplätze	8



### Objektbeschreibung

Dieses ruhig gelegene Mehrfamilienhaus in Damflos vereint den Charme historischer Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das um 1860–1865 aus Bruchstein errichtete Gebäude wurde seit 2016 nahezu vollständig renoviert und bietet heute vier attraktive Wohneinheiten auf insgesamt ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Wohnungsaufteilung:

- 3 Wohnungen mit je 2 Zimmern, Küche und Bad (2 ZKB)
- 1 Wohnung mit 4 Zimmern, Küche und Bad (4 ZKB)

Die modernen Grundrisse und durchdachten Wohnungsgrößen bieten gute Voraussetzungen für eine Vermietung.

Eine der Wohnungen verfügt über eine eigene Terrasse, während die beiden Obergeschosswohnungen den gemeinschaftlichen Balkon nutzen können. Alle Einheiten sind mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Wohnungen im Erdgeschoss wurden 2016 modernisiert, die Obergeschosswohnungen 2021. Das Haus befindet sich daher in einem hervorragenden Zustand – ohne Sanierungsstau. Lediglich das Treppenhaus erfordert noch einige kleinere, kosmetische Restarbeiten.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	245 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Stellplätze	9
vermietbare Fläche	245 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	4
Baujahr	1865
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert



000 Euro p.a. erzielbar und somit eine Rendite (vor Kosten) von über 8%.

## Ausstattung

Räume veränderbar	Ja
Küche	Einbauküche, offen
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja



## Lage

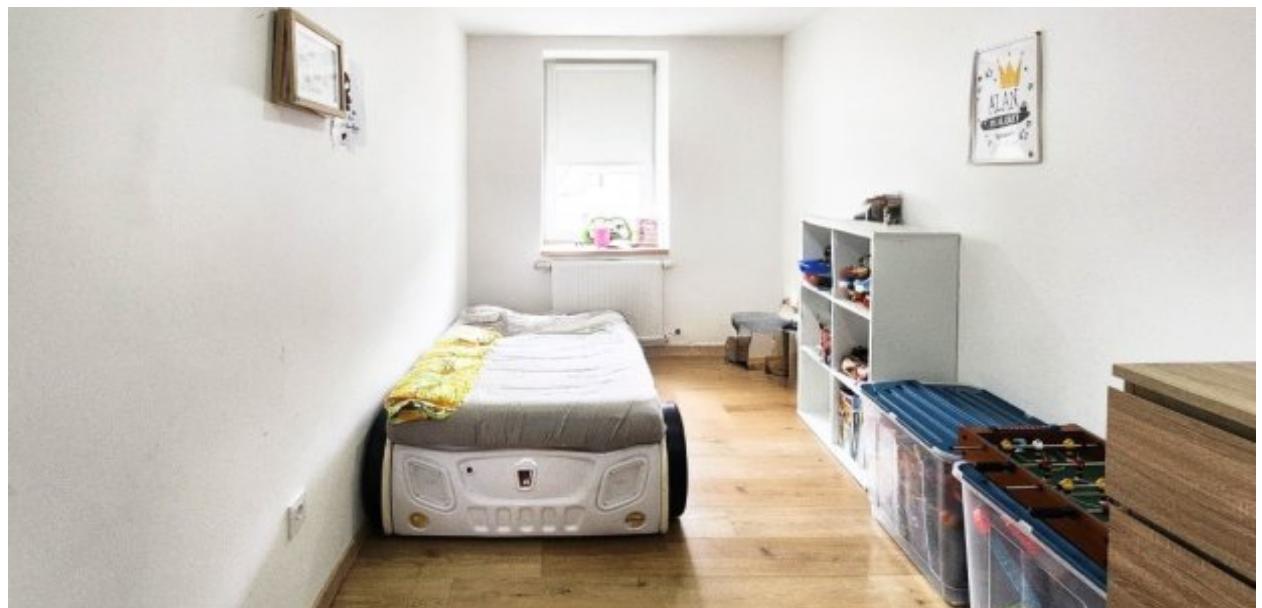
Damflos liegt idyllisch eingebettet im Naturpark Saar-Hunsrück und teilweise im Nationalpark Hunsrück-Hochwald – ein Ort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint. Die kleine Gemeinde mit rund 650 Einwohnern bietet mit einer katholischen Kirche, einem Friseursalon, einem Computerservice und einem Bürgerhaus attraktive Infrastruktur für den Alltag.

Für Familien und Berufspendler sind Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung im nahegelegenen Hermeskeil (ca. 6 km) schnell erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage sorgt zudem für kurze Wege zur Autobahn A1 (ca. 7 km), nach Trier (ca. 40 km), Saarbrücken (ca. 70 km), zum Grenzübergang Luxemburg oder zum Flughafen Hahn (je ca. 50 km).

Damflos besticht zudem durch ein lebendiges Vereinsleben, das von Musik- und Sportgruppen bis hin zu Karneval und Krabbelgruppen oder dem beliebten monatlichen Kaffee und Kuchen-Treff reicht – hier findet jeder Anschluss und Gemeinschaft.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.11.2035
Endenergiebedarf	244
Baujahr lt. Energieausweis	1865
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelltdatum	13.11.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Flüssiggas





## Ausstattung

Badezimmer: Bäder mit Dusche in den drei kleineren Wohnungen, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche in der größeren Wohnung

Heizung: Gasheizung von 2018; unterirdischer Flüssiggastank (angemietet)

Außenbereich: Komplett umzäunter Garten, Balkon, Terrasse

Fenster: 2-fach verglaste Fenster von 2016

Böden: Vinyl-Designerböden im Wohnbereich, großformatige Fliesen in den Bädern

Türen: neue Haus-, Balkon- Wohnungstüren und Garagentor

Keller: Gewölbekeller (teilunterkellert)

Wärmedämmung: Die Erdgeschoss-Wohnungen sind unterhalb des Estrichs mit einer 10 cm dicken Wärmedämmung versehen.

Parken: es stehen 8 Außenstellplätze und eine Garage zur Verfügung.

Grundstücksgröße: 621 m<sup>2</sup>.



## Sonstiges

Renovierungen:

2016:

- Komplettrenovierung der beiden Wohnungen im Erdgeschoss inklusive neuer Einbauküchen (im Kaufpreis der Immobilie enthalten)
- Erneuerung aller Fenster

2018:

- Neue Gasheizung
- Erneuerung aller Leitungen: Heizung, Wasser, Kanal und Strom

2019:

- Anlage der Außenanlagen und Parkplätze

2021:

- Komplettrenovierung der beiden Wohnungen im Obergeschoss inklusive neuer Einbauküchen (im Kaufpreis der Immobilie enthalten)
- Haustüren und Garagentor wurden ebenfalls erneuert.



10 OG rechts Wohnküche mit Einbauküche (2)



OG rechts Wohnküche mit moderner Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen



OG rechts großzügiges Wohnzimmer



OG rechts das dritte von insgesamt drei Schlafzimmern



OG links Küche mit moderner Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen



OG links modernes Duschbad mit luxuriöser Walk-In Dusche



EG links helles, modern gestaltetes Tageslicht-Bad mit luxuriöser Walk-In Dusche



EG links ansprechendes Schlafzimmer zum Wohlfühlen



EG links großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



EG links moderne Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen - Blick ins Wohnzimmer



EG links moderne Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen



EG rechts offene Raumgestaltung Küche Essbereich Wohnbereich



EG rechts Blick von der Küche zum Essbereich



EG rechts Blick vom Essbereich auf Wohnzimmer und Eingangsbereich



EG rechts moderne Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen



Für die Mieter nutzbarer, umzäunter Garten mit Spielgerät und unterirdischem Flüssiggastank



Rückansicht



Rückansicht



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

## Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now  
Drosselweg  
54329 Konz

Zentrale  
Webseite

015252080005  
<https://immobilien-weicherding.de/>