

## Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in zentraler Lage

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	498.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	10.380 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	41.009 €
Nettorendite Soll (%)	8,23



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- + Hoher Leerstand – ideale Chance, künftige Mieter gezielt auszuwählen
- + 1 von 2 Heizthermen erst Ende 2024 erneuert
- + Gut geschnittene Wohnungen in allen Etagen
- + Deutliches Potenzial für Mieterhöhungen

Dieses gepflegte Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1970 befindet sich in Saarbrücken-Burbach und bietet auf insgesamt ca. 422 m² Wohnfläche ein außergewöhnliches Potenzial für Kapitalanleger, Projektentwickler sowie Investoren, die einen hohen Leerstand aktiv zur Wertsteigerung nutzen möchten. Die Immobilie umfasst sechs Wohneinheiten, eine Grundstücksfläche von ca. 360 m² und überzeugt durch solide Bauweise, laufend modernisierte Gewerke und ein attraktives Mietsteigerungspotenzial. Mit insgesamt drei leerstehenden Wohnungen und weiteren Einheiten mit deutlicher Mietreserve eröffnet dieses Objekt hervorragende Möglichkeiten, die Vermietung strategisch neu auszurichten und die Erträge nachhaltig zu erhöhen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	422 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	360 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer	6
vermietbare Fläche	422 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	6
Baujahr	1970
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2024
Objekt ist vermietet	Ja



Die Kunststofffenster (2006 / Flur 1991), sowie modernisierte Bäder (verschiedene Jahre zwischen 1980 und 2010) sorgen für eine solide technische Grundlage. Die aktuelle Ist-Miete von lediglich 3,11 €/m<sup>2</sup> steht einer marktüblichen Soll-Miete von rund 9 €/m<sup>2</sup> gegenüber – ein klares Entwicklungspotenzial für zukünftige Einnahmen.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss – 143,80 m<sup>2</sup> (leerstehend)

1. Obergeschoss rechts – 60,29 m<sup>2</sup> (leerstehend)

1. Obergeschoss links – 45,81 m<sup>2</sup> (vermietet, 290 € Kaltmiete)

2. Obergeschoss rechts – 60,29 m<sup>2</sup> (leerstehend)

2. Obergeschoss links – 45,81 m<sup>2</sup> (vermietet, 305 € Kaltmiete)

Dachgeschoss – 66,00 m<sup>2</sup> (vermietet, 270 € Kaltmiete)

Insgesamt stehen 264,38 m<sup>2</sup> zur Neuvermietung bereit, während 157,62 m<sup>2</sup> aktuell vermietet sind – eine ideale Ausgangslage für Investoren, die ein Objekt aktiv weiterentwickeln möchten. Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional und gut vermietbar, was eine langfristig stabile Nachfrage verspricht.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
heizungsart	Etagenheizung
befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Die Chancen zur Ertragssteigerung sind klar erkennbar, die Lage in einem nachgefragten Saarbrücker Stadtteil unterstützt die nachhaltige Vermietbarkeit. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese vielseitige und renditestarke Investitionsmöglichkeit in Saarbrücken-Burbach.



## Lage

### Allgemein

Saarbrücken-Burbach ist ein lebendiger und gut angebundener Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt. Die Lage in einer kleinen Seitenstraße bietet zugleich kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt, zur City-Promenade und zu wichtigen Verkehrsachsen zählt Burbach zu den Stadtteilen, die sowohl bei Berufspendlern als auch bei Mietern mit urbanem Anspruch beliebt sind.

### Infrastruktur

Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Discounter, Bäckereien, Apotheken und kleinere Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Mehrere Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung in die Saarbrücker Innenstadt sowie zu umliegenden Stadtteilen. Über die A620 ist Burbach zudem ideal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

### Bildung und Wirtschaft

In direkter Umgebung befinden sich Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, wodurch der Standort besonders für Mieter attraktiv ist, die kurze Wege bevorzugen.





Durch die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt und zum Wirtschaftszentrum „EuroQuartier“ profitieren Bewohner von zusätzlichen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten.

#### Sport und Freizeit

Sportvereine, Fitnessstudios, öffentliche Sportanlagen und Grünzonen bieten ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die nahegelegenen Saarwiesen, der Deutsch-Französische Garten sowie Rad- und Spazierwege entlang der Saar laden zu Outdoor-Aktivitäten ein. Auch kulturell bietet Burbach durch seine Nähe zum städtischen Zentrum zahlreiche Möglichkeiten – vom Kino bis hin zu vielfältigen Gastronomieangeboten.

#### Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist umfassend und gut erreichbar. Allgemeinmediziner, Fachärzte, Physiotherapiepraxen und Apotheken befinden sich direkt im Stadtteil. Das Klinikum Saarbrücken sowie weitere medizinische Einrichtungen der Innenstadt sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar, was eine hervorragende Versorgung im Alltag sicherstellt.



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Bei Mieterwechsel überarbeitet, Warmwasser über Durchlauferhitzer

Heizung: 2 Thermen vorhanden: 1 Therme von 1986 und 1 Therme von 2024

Fenster: In den Wohnungen doppelverglaste Kunststofffenster von 2006, Im Flur/Treppenhaus von 1991

Bäder: EG ca. 1998, 1.OG rechts BJ, 1.OG links ca. 2010, 2 OG links 2008-2010, 2 OG rechts BJ, DG ca. 80iger, 1 Bad renovierungsbedürftig 1. OG rechts

Dach: Laufend instand gesetzt.



## Sonstiges





Leerstand 2. Obergeschoss rechts



Leerstand 2. Obergeschoss rechts



Leerstand 2. Obergeschoss rechts



Rückansicht





Leerstand 2. Obergeschoss rechts

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>