

Attraktives Mehrfamilienhaus mit guter Rendite in Güdingen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	199.000 €
Garagen	3



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- +Attraktiver Kaufpreis durch eingetragenes Wohnrecht
- +Gute Einnahmemöglichkeiten durch Vermietung von zwei Einheiten
- +Freistehendes Mehrfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage in Güdingen
- +Schönes Grundstück mit Garten und angenehmer Größe
- +Mehrere Stellplätze durch Garagen und Außenflächen

Sind Sie auf der Suche nach einer Kapitalanlage mit solider Basis, langfristiger Perspektive und attraktivem Einstiegspreis? Dann könnte dieses Mehrfamilienhaus in Saarbrücken-Güdingen genau das Richtige für Sie sein.

Das freistehende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1966 errichtet und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 206 m² auf einem ca. 553 m² großen Grundstück. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand ohne größeren Sanierungsstau und überzeugt durch eine klare und funktionale Aufteilung der drei Wohneinheiten.

Besonderheit: Das Objekt wird mit einem eingetragenen Wohnrecht für die Erdgeschosswohnung verkauft.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	211,70 m²
Grundstücksfläche	553 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	8,20 m²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja



Dadurch ergibt sich ein attraktiver Kaufpreis sowie eine langfristig ausgerichtete Investmentchance. Die beiden darüberliegenden Wohnungen bieten gute Voraussetzungen für eine solide Vermietung. Die erzielbare Jahresnettokaltmiete beträgt ca. 14.040 €, was einer attraktiven Rendite von ca. 7% entspricht – trotz bestehendem Wohnrecht.

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung der Marke Sieger aus dem Jahr 2000.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss: ca. 75 m² (mit Wohnrecht belegt)

Obergeschoss: ca. 75 m² (Aktuelle Kaltmiete 670€/Monat)

Die Aufteilung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses sind identisch:

+Eingangsbereich/Flur

+Linkerhand Schlafzimmer

+Rechterhand Badezimmer

+Entlang des Flurs zur linken Seite das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

+Geradaus offener Wohn-Essbereich mit Küche

Dachgeschoss: ca. 51 m² (Aktuelle Kaltmiete 450€/Monat, leerstehend ab September)

+Eingangsbereich/Flur

+Linkerhand Schlafzimmer

+Rechterhand Badezimmer

+Geradaus offener Wohn-Essbereich mit Küche

Kellergeschoss: zwei Kellerräume, Heizungsraum, sowie Waschküche mit Zugang zum Garten (vollständig unterkellert)

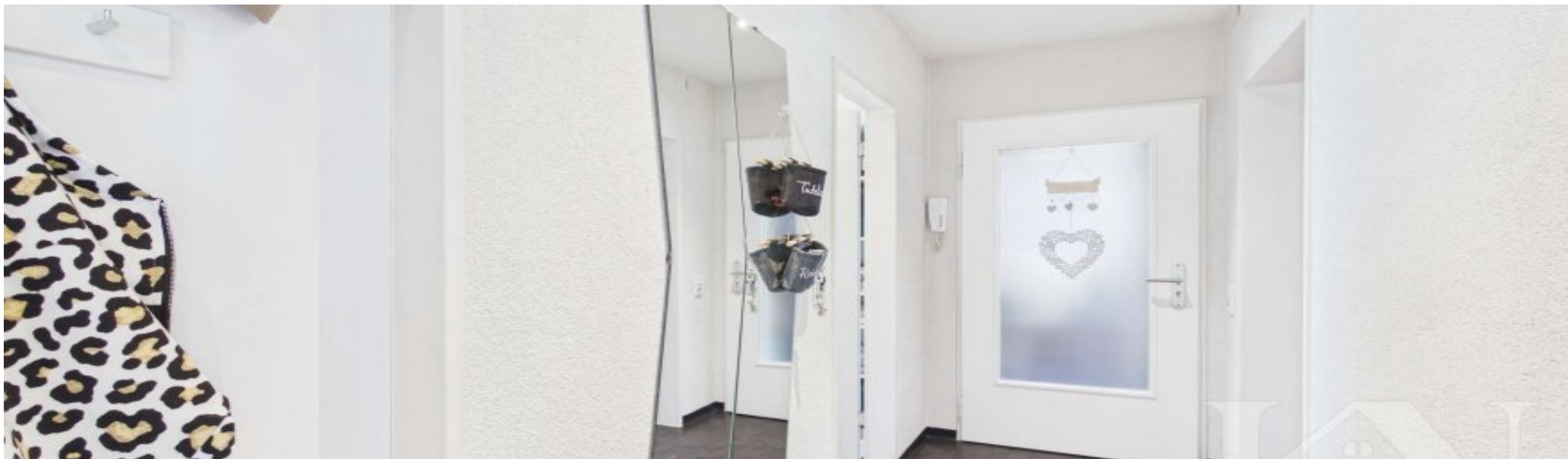
Das Objekt verfügt insgesamt über 8 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer, sowie 3 Badezimmer.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett, Laminat
Kamin	Ja
befuerung	Öl
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja



Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor den Garagen und in der Straße.
 Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich ideal für Kapitalanleger, die eine langfristige Investition mit stabilem Mietklientel suchen und dabei von einer gepflegten Immobilie mit überschaubarem Verwaltungsaufwand profitieren möchten.
 Der Kaufpreis von 199.000 € bietet eine interessante Gelegenheit, in eine gefragte Lage nur wenige Autominuten von der Innenstadt Saarbrücken entfernt zu investieren. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst.



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage im Saarbrücker Stadtteil Güdingen. Besonders hervorzuheben ist die Lage in einer verkehrsarmen Sackgasse, die ein angenehmes und entspanntes Wohnumfeld bietet.

Güdingen überzeugt durch seine gute Anbindung sowie die Nähe zur Saarbrücker Innenstadt, die in nur ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar ist und dem direkten Autobahnanschluss. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass sowohl die Innenstadt als auch umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind.

Im direkten Umfeld finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleister. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Die naturnahe Lage mit zahlreichen Spazier- und Freizeitmöglichkeiten entlang der Saar sowie in den umliegenden Grünflächen bietet einen hohen Wohn- und Erholungswert. Saarbrücken als Landeshauptstadt des Saarlandes bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, kulturellen Einrichtungen, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten und macht den Standort besonders attraktiv – sowohl für Mieter als auch für Kapitalanleger.



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:

EG: 2018 komplett erneuert bis auf die Zähler

1.OG: 2010 teilweise erneuert, insbesondere Küche und Bad.

DG: 2010 erneuert

Heizung: Öl-Heizung Sieger aus dem Jahr 2000, die Leitungsstränge, sowie die Heizkörper sind aus dem Baujahr

EG: Infrarotheizung im Bad, sowie zusätzliches Heizen über Klimaanlage und Kaminofen

Warmwasser über Durchlauferhitzer

Fenster:

EG: 1988, 2-fach verglaste Kunststofffenster in sehr gutem Zustand mit elektrischen Rollläden

1.OG: 1988, 2-fach verglaste Kunststofffenster in sehr gutem Zustand mit manuellen Rollläden, nur in der Küche elektrisch

DG: 2 Dachfenster wurde erneuert, ansonsten 1-fach verglaste Fenster aus dem Baujahr

Bäder: Tageslichtbäder: EG: 2018, 1.OG: 2000 DG: 1995

Dach: Lattung, Eindeckung und Gebälk aus dem Baujahr, wurde stets gepflegt

Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen

Malerarbeiten und Böden: EG: 2018, 1.



OG beinhalten maßangefertigte Küchen vom Schreiner aus 2018 (EG) und 2015 (1.OG), sowie einen schönen Kamin im Wohnzimmer.



Sonstiges



EG Schlafzimmer



EG Wohnzimmer



EG Wohnzimmer



EG Esszimmer



EG Esszimmer



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Wohnzimmer



EG Küche



EG Küche



EG Esszimmer



EG Balkon



EG Treppenhaus



1.OG Diele



1.OG Schlafzimmer



1.OG Schlafzimmer



1.OG Badezimmer



1.OG Küche



1.OG Esszimmer



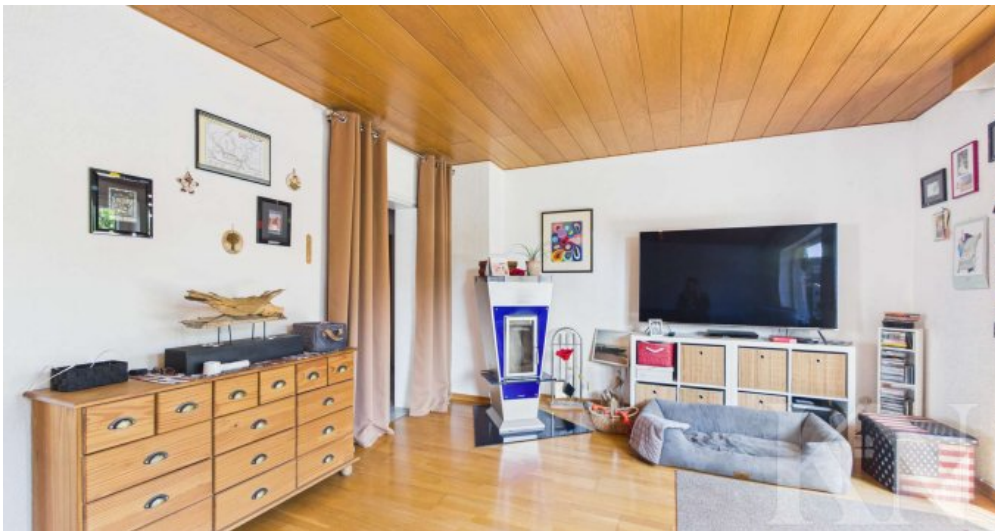
1.OG Küche



1.OG Esszimmer



1.OG Wohnzimmer



1.OG Wohnzimmer



1.OG Balkon



1.OG Wohnzimmer



1.OG Balkon



1.OG Treppenhaus



DG Schlafzimmer



DG Bad

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
johanna.naumann@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>