

Spannende Kapitalanlage mit Wohnrecht 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:

- +Freistehendes Mehrfamilienhaus in ruhiger Sackgassenlage in Güdingen
- +Ausschließlich für Kapitalanleger – keine Eigennutzung vorgesehen
- +Attraktiver Kaufpreis durch lebenslanges Wohnrecht im EG
- +Schönes Grundstück mit Garten und angenehmer Größe
- +Mehrere Stellplätze durch Garagen und Außenflächen

Sie suchen eine langfristig ausgerichtete Kapitalanlage in Saarbrücken? Dieses freistehende Wohnhaus in ruhiger Sackgassenlage von Güdingen bietet einen interessanten Einstieg zu einem Kaufpreis von 199.000 €.

Bitte beachten Sie vorab:

Die Immobilie wird ausschließlich an Kapitalanleger veräußert. Eine Eigennutzung ist nicht vorgesehen, da die bestehenden Bewohner weiterhin im Objekt verbleiben sollen.

Das im Jahr 1966 errichtete Gebäude befindet sich auf einem ca. 553 m² großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 201 m². Diese verteilt sich auf jeweils ca. 75 m² im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	553 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	8,20 m ²
Stellplätze	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1966
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2018
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja



Für die Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum liegt keine baurechtliche Genehmigung vor. Eine Besonderheit des Angebots ist das lebenslange, grundbuchlich eingetragene Wohnrecht für die Erdgeschosswohnung. Die derzeitigen Eigentümer sind dadurch berechtigt, die Erdgeschosswohnung lebenslang zu bewohnen. Für die Nutzung wird keine Miete gezahlt; die Bewohner tragen lediglich die anfallenden Nebenkosten. Für die Dauer des Wohnrechts besteht außerdem ein alleiniges Sondernutzungsrecht an den Garagen sowie am Garten. Das bestehende Wohnrecht wurde bei der Kaufpreisfindung entsprechend berücksichtigt und ermöglicht Kapitalanlegern einen vergleichsweise günstigen Einstieg in die Immobilie. Die Wohnung im Obergeschoss mit ca. 75 m² Wohnfläche ist derzeit für 670 € Kaltmiete monatlich vermietet. Das Dachgeschoss verfügt über eine zu Wohnzwecken ausgebaute Fläche von ca. 51 m², die nicht baurechtlich genehmigt ist. Die Fläche wird daher nicht der genehmigten Wohnfläche zugerechnet.

Ausstattung

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



Hier könnte eine Kaltmiete von ca. 500€/Monat erzielt werden.
Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung der Marke Sieger aus dem Jahr 2000.

Aufteilung

Erdgeschoss – ca. 75 m², mit lebenslangem Wohnrecht belegt

- Eingangsbereich / Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Garten
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche

Obergeschoss – ca. 75 m², vermietet für 670 € Kaltmiete monatlich

- Eingangsbereich / Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche

Dachgeschoss – ca. 51 m² ausgebaute Fläche, nicht als Wohnraum genehmigt

- Eingangsbereich / Flur
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche

Das Dachgeschoss wurde bislang zu Wohnzwecken genutzt. Eine entsprechende baurechtliche

Genehmigung als Wohnraum liegt nicht vor.

Kellergeschoss

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über zwei Kellerräume, einen Heizungsraum sowie eine Waschküche mit Zugang zum Garten.



Darüber hinaus gehören eine Doppelgarage, eine Einzelgarage sowie weitere Stellmöglichkeiten vor den Garagen und im Straßenbereich zum Objekt. Die Garagen und der Garten unterliegen für die Dauer des Wohnrechts dem alleinigen Sondernutzungsrecht der Bewohner der Erdgeschosswohnung. Das Angebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger mit langfristigem Anlagehorizont, die die bestehenden Wohn- und Mietverhältnisse übernehmen möchten und sich der besonderen Rahmenbedingungen des Wohnrechts sowie des ausgebauten Dachgeschosses bewusst sind.

Der Kaufpreis beträgt 199.000 €.

Gerne stellen wir Ihnen bei weitergehendem Interesse zusätzliche Unterlagen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



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).



Sonstiges



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>