Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Viel Platz für Ihre Pläne: Wohnhaus mit 4-5 Wohneinheiten in ruhiger Lage von Berglicht

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	215.000 €
X-fache	7.61
Nettorendite (%)	13,14
Mieteinnahmen Ist pro Periode	11.520 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	28.248 €



Objektbeschreibung

Viel Platz, vielfältige Möglichkeiten – Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten und Ausbaupotenzial in ruhiger Lage von Berglicht
In einer idyllischen und ruhigen Wohnlage von Berglicht erwartet Sie diese vielseitige Immobilie mit attraktiven Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich als Einfamilienhaus mit Kellerwohnung errichtet, wurde das Dachgeschoss später erweitert, sodass heute ein großzügiges Wohnhaus mit flexiblem Wohnkonzept zur Verfügung steht.
Ob als Kapitalanlage, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung – diese Immobilie bietet zahlreiche Perspektiven und passt sich Ihren individuellen Wohn- und Investitionsplänen an.
Die großzügige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Perspektiven: Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage – diese Immobilie bietet ein flexibles Wohnkonzept mit insgesamt mehreren eigenständigen Wohneinheiten.
Über den zentralen Haupteingang betreten Sie das Erdgeschoss.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m²
Gesamtfläche	300 m²
Grundstücksfläche	1.543 m²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	5
Größe Balkon/Terrasse	10 m²
Stellplätze	7
Baujahr	1978
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	2022
Verfügbar ab	31.08.2026
Verfügbar ab (Datum)	31.08.2026



Mittlerweile wurde die Trennung aufgehoben, und die großzügige ca.146 m² Wohnfläche wieder hergestellt. Die Wohnung ist problemlos wieder mit 2 Einheiten einzurichten bzw. zu nutzen.
Über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichen Sie das ausgebaute Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Wohnungen zur Verfügung: eine Wohnung auf der linken Seite mit ca. 45 m² sowie eine weitere Wohnung auf der rechten Seite mit ca. 36 m² Wohnfläche. Diese Wohnungen sind derzeit vermietet.
Das Kellergeschoss ist sowohl über die Hauptwohnung als auch über einen separaten Seiteneingang im KG erreichbar. Neben einer Garage, dem Heizungsraum und zwei zusätzlichen Abstellräumen befindet sich hier eine weitere Wohneinheit mit ca. 73 m² Wohnfläche, die nach einem bereits behobenen Wasserschaden noch im Bereich Bad sowie dem Büro/2. Schlafzimmer saniert werden muß, und damit zusätzliches Ausbaupotenzial bietet.
Ein Schlafzimmer, sowie die Küche mit integriertem Wohnzimmer sind bereits komplett fertig - hier können gerne noch einige Verschönerungen nach eigenem Geschmack durchgeführt werden.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage, Carport, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Berglicht, einer idyllischen Ortsgemeinde im Hunsrück, Landkreis Bernkastel-Wittlich. Die gewachsene Wohnlage bietet ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld und die unmittelbare Nähe zur Natur – ideal für alle, die Ruhe und hohe Lebensqualität schätzen.
Berglicht verbindet ländliche Idylle mit einer guten Erreichbarkeit der täglichen Infrastruktur. Die reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wiesen und zahlreichen Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern und für weitere Freizeitaktivitäten lädt zur Erholung ein.
Für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist insbesondere das nahegelegene Thalfang von Bedeutung. Als regionaler Mittelpunkt bietet die Gemeinde vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-07-08
Energieverbrauchskennwert	98.4kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.07.2024
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Pellets



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Unverbaute Aussicht
- Garage
- Pelletheizung
- Doppelverglaste Fenster
- Neues Bad im EG
- Wohnungen im DG vor wenigen Jahren modernisiert
- große überdachte Terrasse in der Hauptwohnung
- Carport für 2 KFz
- Garage im Keller
- Fahrradschuppen
- großer Geräteschuppen
- weitere Stellplätze im Zufahrtsbereich
- pflegeleichtes Grundstück mit Rasenfläche und Sträuchern
- Solaranlage für Warmwasser aus dem Baujahr (derzeit nicht genutzt)

Pelletheizung: Die automatische Pelletzuführung der Heizungsanlage ist derzeit außer Betrieb, sodass der Vorratsbehälter aktuell manuell mit Pelletsäcken bestückt werden muss. Hier sollte eine automatische Zuführung für die Pellets integriert werden; die Hauptkomponenten dafür sind bereits vorhanden. Ein lokal ansässiger Handwerksbetrieb hat dafür schon die notwendigen Anpassungen preislich beim Eigentümer hinterlegt.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Sonstiges

Wohnungsaufteilung:
Wohnung EG (kombiniert , bis vor kurzem als 2 WE genutzt):
Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Schlafzimmer, Bad, Flur
(ca. 96 m² Wohnfläche) + Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, Flur
(ca. 50 m² Wohnfläche)
Wohnung DG Links:
Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer/Büro, Dusche, WC, Flur
(ca. 45 m² Wohnfläche)
Wohnung DG Rechts:
Wohnraum (Wohnen, Essen, Kochen), Schlafzimmer, Abstellraum, Bad, WC, Flur
(ca. 36 m² Wohnfläche)
Wohnung KG:
Wohnraum mit Küchenzeile, zwei Schlafzimmer, Bad, Flur
(ca. 73 m² Wohnfläche); sanierungsbedürftig nach behobenem Wasserschaden.



Erdgeschoss Wohnung (Links) Badezimmer



Erdgeschoss Wohnung (Links) Wohnzimmer



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Flur



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Küche



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Esszimmer



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Wohnzimmer



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Schlafzimmer



Erdgeschoss Wohnung (Rechts) Badezimmer



Dachgeschoss Wohnung (Rechts) Hobbyraum



Dachgeschoss Wohnung (Rechts) Küche



Dachgeschoss Wohnung (Rechts) Wohnzimmer

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de