

Seltene Gelegenheit: Entkerntes Wohn- & Geschäftshaus mit viel Entwicklungspotenzial

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	189.000 €
Freiplätze	2



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- * Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohneinheiten + Gaststätte im EG
- * Separater Eingang zur Gewerbeinheit
- * Gaststätte im Erdgeschoss mit ca. 197 m² Fläche
- * Wohnfläche der Wohnungen ca. 284,99 m²
- * Bereits weitgehend im Rohbauzustand – ideale Basis für eine moderne Kernsanierung
- * Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 108,69 m²) für eine 4. Wohneinheit
- * Großzügiger, sonniger Garten mit viel Entwicklungspotenzial
- * Flexible Nutzung & individuelle Grundrissgestaltung möglich

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Eppelborn-Dirmingen bietet eine außergewöhnliche Gelegenheit für Investoren, Projektentwickler oder handwerklich versierte Käufer, die den Mehrwert einer bereits vorbereiteten Kernsanierung erkennen.

Durch das Brandereignis wurde ein Großteil der Immobilie bereits freigelegt und entkernt – ein Zustand, der viele aufwendige Rückbauarbeiten bereits erledigt und somit eine ideale Ausgangsbasis für einen strukturierten Neuaufbau schafft.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	284,99 m ²
Nutzfläche	122,10 m ²
Grundstücksfläche	1.232 m ²
Anzahl Zimmer	9
Stellplätze	2
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2016



Ein besonderer Vorteil liegt im Erdgeschoss: Die Gaststätte verfügt über einen separaten Eingang und bietet mit ca. 197 m² Fläche eine großzügige Gewerbeinheit. Zudem ist dieser Bereich vom Brand größtenteils nicht betroffen, wodurch sich die Möglichkeit ergibt, die Fläche zeitnah wieder zu nutzen oder zu vermieten – eine attraktive Option zur frühzeitigen Generierung von Einnahmen.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 284,99 m² sowie die Gewerbefläche im Erdgeschoss. Darüber hinaus besteht im Dachgeschoss auf der rechten Haushälfte zusätzliches Ausbaupotenzial: Hier kann eine weitere Wohneinheit mit ca. 108,69 m² realisiert werden. Dieses Erweiterungspotenzial eröffnet zusätzliche Wertschöpfungsmöglichkeiten und macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger.

Der derzeitige Zustand ist nicht als Nachteil zu sehen, sondern eröffnet vielmehr eine klare Chance zur individuellen Neugestaltung: Sie erwerben hier kein Objekt mit versteckten Altlasten, sondern eine Immobilie, bei der der Aufbau transparent, planbar und vollständig nach Ihren Vorstellungen erfolgen kann.

Ausstattung

befuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja



Ergänzend stehen auf der gegenüberliegenden Straßenseite Außenstellplätze für ca. 2–3 Fahrzeuge zur Verfügung.

Die technischen Gewerke befinden sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand – insbesondere die Elektroinstallation wurde bereits entfernt und muss neu hergestellt werden (derzeit Baustrom). Auch Heizung, Dach sowie Teile der Statik sind im Zuge der Sanierung zu prüfen und entsprechend zu erneuern. Positiv hervorzuheben ist, dass ein Großteil der Fenster bereits im Jahr 2016 modernisiert wurde.

Diese Immobilie richtet sich gezielt an Käufer, die den besonderen Reiz eines solchen Projekts erkennen: maximale Gestaltungsfreiheit, klare Strukturen und die Möglichkeit, langfristig ein hochwertiges und wertstabiles Anlageobjekt zu schaffen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem Projekt mit echtem Entwicklungspotenzial sind, sollten Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen lassen.



Lage

Allgemein

Dirmingen ist ein Ortsteil der Gemeinde Eppelborn im Landkreis Neunkirchen und überzeugt durch seinen dörflichen Charakter in Kombination mit einer soliden Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von ruhigen Wohnlagen, gepflegten Einfamilienhäusern und viel Natur. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an die umliegenden Städte. Dirmingen bietet ein angenehmes Wohnumfeld für Familien, Paare und Ruhesuchende, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf eine gute Erreichbarkeit verzichten möchten.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist gut: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahnen A1 und A8 sind Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen, Illingen und Lebach schnell erreichbar. Der Bahnhof in Dirmingen bietet Anschluss an den regionalen Bahnverkehr, wodurch auch Pendler flexibel unterwegs sind. Ergänzt wird dies durch ein Busnetz, das die umliegenden Orte miteinander verbindet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister sind direkt im Ort oder in der nahen Umgebung vorhanden.



Weiterführende Schulen, darunter Gemeinschaftsschulen und Gymnasien, befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie Eppelborn, Illingen oder Neunkirchen und sind gut erreichbar. Die Region ist geprägt von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsangeboten. Durch die gute Verkehrsanbindung bestehen zudem attraktive Arbeitsmöglichkeiten in den wirtschaftlich stärkeren Zentren des Saarlandes.

Sport und Freizeit

Die naturnahe Lage bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege in der Umgebung laden zu Ausflügen in die Natur ein. Sportvereine im Ort sowie in der Gemeinde Eppelborn bieten ein breites Angebot für unterschiedliche Interessen – von Fußball über Turnen bis hin zu weiteren Freizeitaktivitäten. Auch Spielplätze und Naherholungsflächen tragen zur hohen Lebensqualität bei und machen Dirmingen besonders für Familien attraktiv.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Grundversorgung ist durch Hausärzte, Fachärzte und Apotheken in Dirmingen und der näheren Umgebung sichergestellt.





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: Stromversorgung aktuell über Baustromzähler, Elektroinstallation muss vollständig neu hergestellt werden, Zählerkasten 1980 / Gaststätte EG: 80er/90er

Heizung: Öl-Heizung, Schäfer Interdomo ca. 1991 geschätzt, Leitungen entkernt, Kamin

Fenster: 2016 2-fachverglast = Ladenlokal, Kunststofffenster in Holzoptik (komplette Front) , elektrische Rollläden / Wohnungen: 3-fach verglaste Kunststofffenster 2016

Bäder: Gaststätten/Sanitär neu gefliest vor 10/15Jahren, keine Leitungen neu,

Sanitär Frauen ebenfalls vor 10Jahren / Bad oben ist neu gemacht worden

Dach: 90er Eindeckung, Front anderes Jahr, Gebälk muss gemacht werden (verstärkt werden), keine Dämmung, Decke war gedämmt.



Sonstiges



1. OG Wohn- / Essbereich



1. OG Wohn- / Essbereich



DG Zimmer



DG Küche



DG Wohn- / Essbereich



DG Wohn- / Essbereich



DG Badezimmer



Dachboden



Außenbereich



Gartenhaus



Garten



Garten



Gaststätte



Gaststätte



Gaststätte



Küche Gaststätte



Lager Gaststätte

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

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