

Mehrfamilienhaus in Riegelsberg – ideal für Kapitalanleger

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	239.000 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	15.600 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick

- Zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss
- Ca. 151,44 m² Wohnfläche zzgl. ca. 51,46 m² ausgebautem Dachgeschoss
- Erdgeschoss und Dachgeschoss bereits vermietet – laufende Mieteinnahmen vorhanden
- Attraktive Aufteilung über drei Ebenen mit flexibler Nutzung
- Zwei Wintergärten als zusätzlicher Wohnwert für Mieter
- Garage sowie umfangreiche Nutzflächen im Keller

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage mit bestehender Vermietung und weiterem Entwicklungspotenzial? Dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.

Das Gebäude erstreckt sich über zwei genehmigte Vollgeschosse sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 151,44 m² und verteilt sich auf die beiden Vollgeschosse. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss mit ca. 51,46 m² als Wohnfläche ausgebaut und wird entsprechend genutzt.

Wichtiger Hinweis zur baurechtlichen Situation:

Bei der Immobilie handelt es sich baurechtlich um ein zweigeschossiges Wohngebäude.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	151,44 m ²
Gesamtfläche	440 m ²
Grundstücksfläche	440 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1957
Zustand des Objektes	Gepflegt



Im Erdgeschoss befindet sich eine gut geschnittene Wohneinheit mit Wohnzimmer und direktem Zugang zum Wintergarten, einer Küche, einem Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie einem Badezimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und für Mieter äußerst attraktiv.

Das Obergeschoss verfügt über eine vergleichbare Struktur und bietet ebenfalls ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer.

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer und wird aktuell zu Wohnzwecken genutzt.

Der Keller bietet zusätzliche Nutzflächen mit mehreren Kellerräumen, einem Heizungsraum sowie einer Waschküche und sorgt für praktischen Stauraum.

Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt ca. 800 € monatlich. Diese resultieren aus der Vermietung des Erdgeschosses sowie des Dachgeschosses, während die Einheit im Obergeschoss derzeit flexibel zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung steht.

Ausstattung

befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Wintergarten	Ja



Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gefragten Wohnlage von Riegelsberg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft, die ein entspanntes Wohnen ermöglicht.

Riegelsberg bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Supermärkte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Pendler als auch für Berufstätige äußerst attraktiv. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken sowie die gute Anbindung an die umliegenden Orte sind kurze Wege garantiert. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und bequem erreichbar.

Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten und Schulen im näheren Umfeld. Darüber hinaus bietet Riegelsberg vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von Spaziergängen in der Natur über Sportangebote bis hin zu einem aktiven Vereinsleben.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.09.2035
Endenergiebedarf	201.4
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.09.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas





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: Vor Ort eingeschätzt aus den 1970er–1980er Jahren

Heizung: Gaszentral-Brennwert 2013

Fenster: Im EG sind elektrischen Rollläden sowie eine elektrisch betriebene Markise auf der Terrasse, im OG größtenteils Aluminiumfenster aus ca. 1981, vereinzelt Kunststofffenster ca. 2016. Im DG überwiegend Aluminiumfenster aus ca. 1990, teilweise ältere Elemente ca. 1980er Jahre, sowie einzelne erneuerte Fenster ca. 2020

Bäder: Im Obergeschoss aus dem Baujahr, im DG zwischenzeitlich modernisiert

Dach: 1957

Wasserleitungen: Größtenteils aus dem Baujahr ca. 1957, Warmwasserbereitung teilweise über Durchlauferhitzer

Malerarbeiten/ Innenausbau: Bei Mieterwechsel wurden die Wohnungen Immer modernisiert, neu gestrichen etc. Die Erdgeschosswohnung wurde zuletzt 2025 modernisiert.



Sonstiges



Schlafzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wintergarten Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Garten



Garten



Rückansicht



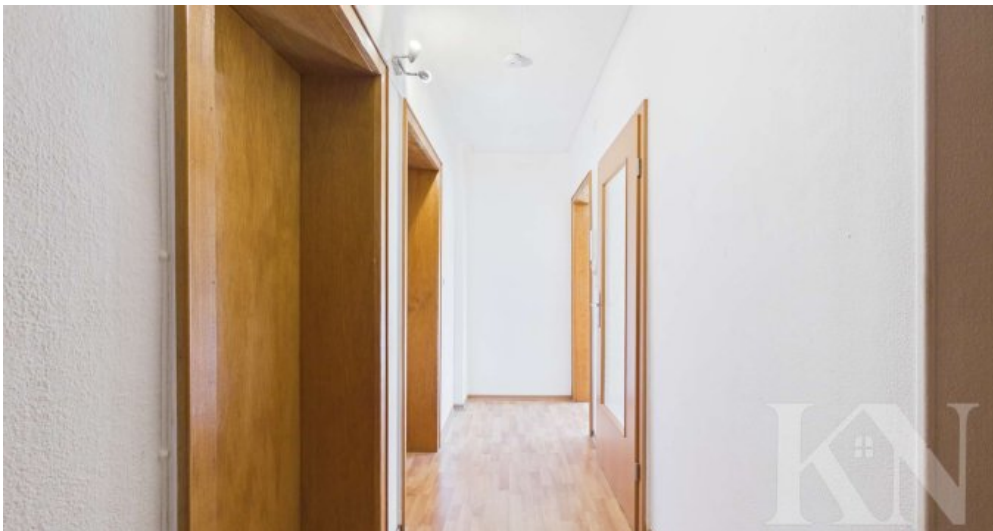
Küche Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Küche Obergeschoss



Flur Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Wohnzimmer Obergeschoss



Wintergarten Obergeschoss



Wintergarten Obergeschoss



Wintergarten Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss



Zimmer Obergeschoss

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>