Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# 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 genehmigte Wohnfläche zzgl. ca. 51,46 m² ausgebautem Dachgeschoss
- Ab Oktober 2026 vollständig frei verfügbar
- Ideale Voraussetzungen für eine komplette Neuvermietung
- Zwei Wintergärten als zusätzlicher Wohnwert
- Garage sowie umfangreiche Nutzflächen im Keller

Sie sind auf der Suche nach einer Kapitalanlage, bei der Sie die zukünftige Vermietung von Grund auf selbst gestalten können? Dann könnte dieses Objekt genau das Richtige für Sie sein.
Das Gebäude erstreckt sich über zwei genehmigte Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 151,44 m² und verteilt sich auf Erd- und Obergeschoss. Zusätzlich wurde das Dachgeschoss mit ca. 51,46 m² zu Wohnzwecken ausgebaut und entsprechend genutzt.
Wichtiger Hinweis zur baurechtlichen Situation:
Bei der Immobilie handelt es sich baurechtlich um ein zweigeschossiges Wohngebäude.

## Angaben zur Immobilie

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 151,44 m² |
| Gesamtfläche | 440 m² |
| Grundstücksfläche | 440 m² |
| 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. Der Wintergarten bietet zusätzlich Zugang zur überdachten Terrasse. Das bestehende Mietverhältnis endet im Oktober 2026.
Das Obergeschoss ist bereits frei und verfügt über eine vergleichbare Raumaufteilung. Neben einem großzügigen Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten stehen eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung.
Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst ein Wohnzimmer, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein Badezimmer. Das bestehende Mietverhältnis endet im August 2026.
Damit steht die Immobilie ab Oktober 2026 vollständig leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität. Insbesondere für Kapitalanleger eröffnet sich die Möglichkeit, die Einheiten neu zu vermieten, die zukünftigen Mietkonditionen individuell festzulegen und ein einheitliches Vermietungskonzept für das gesamte Objekt umzusetzen.

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| befeuerung | Gas |
| Stellplatzart | Garage |
| Gartennutzung | Ja |
| Unterkellert | Ja |
| Wintergarten | Ja |



Eine Garage ergänzt das Platzangebot.
Aufteilung:
Erdgeschoss:
- Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Wintergarten mit Zugang zur überdachten Terrasse
- Küche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer
- Badezimmer

Obergeschoss:
Wohnzimmer mit Zugang zum Wintergarten
- Küche
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer
- Badezimmer

Dachgeschoss:
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- weiteres Zimmer
- Badezimmer

Das Objekt eignet sich insbesondere für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit kurzfristiger vollständiger

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Verfügbarkeit und attraktivem Neuvermietungspotenzial suchen. Ab Oktober 2026 kann das gesamte Objekt frei übernommen und die zukünftige Vermietungsstrategie individuell gestaltet werden.

## 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 |
| Energieeffizenzklasse | G |
| Primärenergieträger | Gas |



## 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.

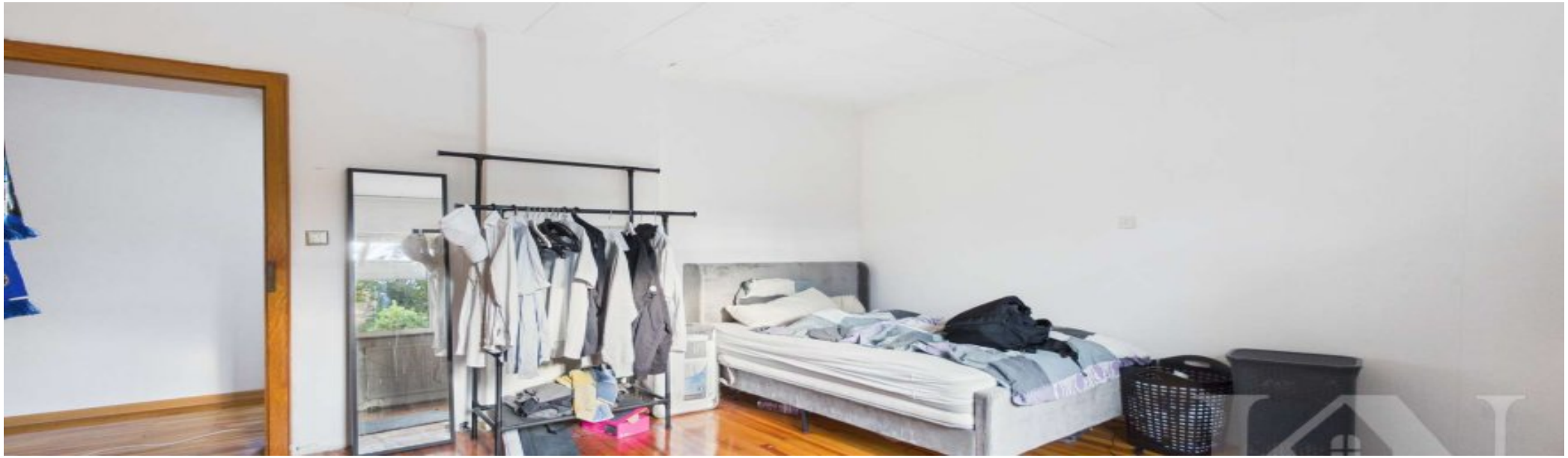


.



## 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

.



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



Wintergarten Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Garten



Garten



Rückansicht



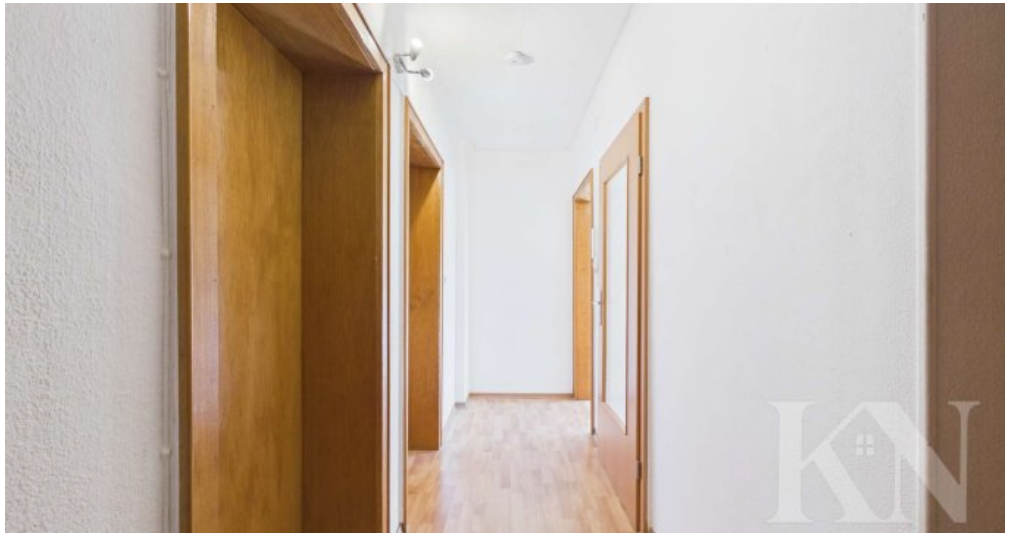
Küche Obergeschoss



Küche Obergeschoss



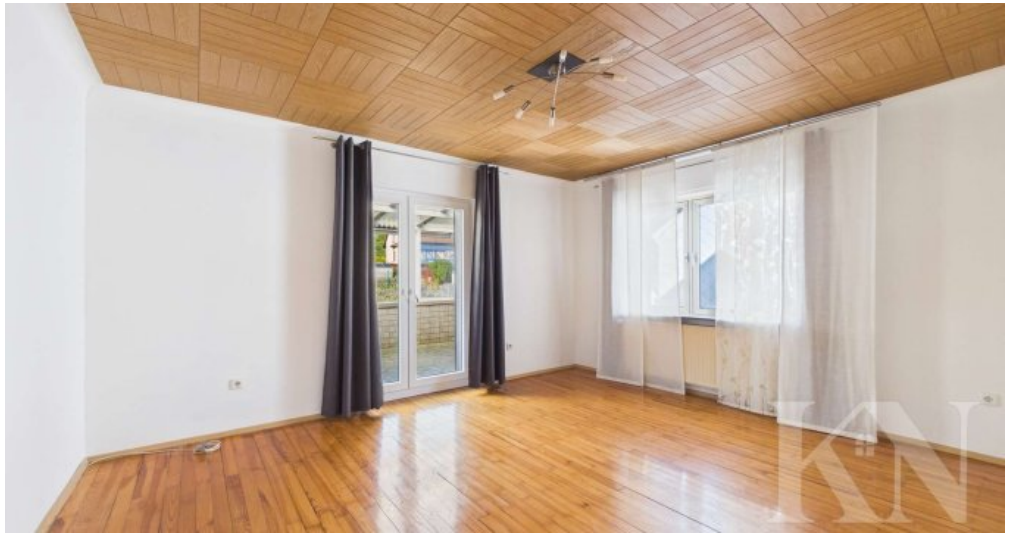
Küche Obergeschoss



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



Küche Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Küche Dachgeschoss



Wohnzimmer Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss



Badezimmer Dachgeschoss

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

| | |
|---|---|
| Zentrale | 068069140780 |
| E-Mail | Martina.Rathje@kessel-naumann.de |
| Webseite | https://kessel-naumann.de |