Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Kapitalanlage mit Potenzial: Mehrfamilienhaus in guter Lage von Rehlingen

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Freiplätze	3
Garagen	1



Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit Potenzial: Gepflegtes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von Rehlingen-Siersburg
Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in gut angebundener Lage von Rehlingen-Siersburg, einer gefragten Gemeinde im Landkreis Saarlouis.
Das ursprüngliche Haus wurde 1934 auf einem 716 m² großen Grundstück erbaut. 1996 erfolgte die Renovierung mit Umbau und den Anbau des neues Hauses mit zusätzlich 3 Wohnungen. Die beiden Häuser verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 360m².
Wohnungsaufteilung:
Altbau: 1 Wohnung ca. 130m² – 4 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur verteilt über Erd-, Ober- und Dachgeschoß.
Neubau: 3 Wohnungen
Erdgeschoss: ca. 67 m² – 3 Zimmer, Balkon, offene Küche, Bad, Gäste-WC, Flur
Obergeschoss: ca. 67 m² – 3 Zimmer, Balkon, offene Küche, Bad, GWC, Flur,
Dachgeschoss; ca. 60m² - 3 Zimmer, Küche, Bad, GWC, Flur
Zusätzlich verfügt das Haus über ca. 50 m² Nutzfläche im Kellergeschoss
Investitionsvorteil:
Drei Wohnungen sind zuverlässig vermietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	320 m²
Nutzfläche	50 m²
Grundstücksfläche	616 m²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	5
Anzahl separate WCs	4
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



Sie muss allerdings komplett renoviert werden. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen beliefen sich auf 24.300€, wobei laut Mietspiegel eine höhere Miete zu erzielen ist – ein deutliches Steigerungspotenzial für Kapitalanleger!
Das Gebäude und die Wohneinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die solide Bausubstanz und die gute Vermietbarkeit machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit. Lediglich die neu zuvermietende Wohnung im 1. Obergeschoß muss renoviert werden.
Fazit:
Ein interessantes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die auf langfristige Werthaltigkeit und solides Mieteinkommen setzen.

Ausstattung

heizungsart	Etagenheizung
befeuerung	Gas



Lage

Rehlingen-Siersburg ist eine wachsende Gemeinde im Landkreis Saarlouis mit über 14.000 Einwohnern, verteilt auf zehn Ortsteile. Die Gemeinde entstand 1974 im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform und bietet heute ein attraktives Umfeld für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Investitionen.
Die Standortvorteile liegen in der Kombination aus naturnahem Lebensumfeld und hervorragender Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Luxemburg und Frankreich. Dies macht Rehlingen-Siersburg besonders interessant für Berufspendler sowie für Unternehmen mit grenzüberschreitendem Bezug.
Die demografische Struktur und Nachfrageentwicklung begünstigen insbesondere Investitionen im Wohnungsbau. Die Gemeinde verfügt über eine solide Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Es stehen 506 Kindergartenplätze zur Verfügung – davon 389 als Ganztagsplätze –, betrieben von verschiedenen Trägern wie der AWO.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Energieeffizenzklasse	D
Primärenergieträger	GAS



Die Nahversorgung ist durch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Ergänzend dazu bieten die örtlichen Gewerbegebiete Potenzial für wirtschaftliche Entwicklung und neue Ansiedlungen. Dank der strategisch günstigen Lage, der stabilen Bevölkerungszahl und der durchdachten Infrastruktur bietet Rehlingen-Siersburg Investoren vielfältige Chancen – sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich.
Weitere Informationen:
www.rehlingen-siersburg.de.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

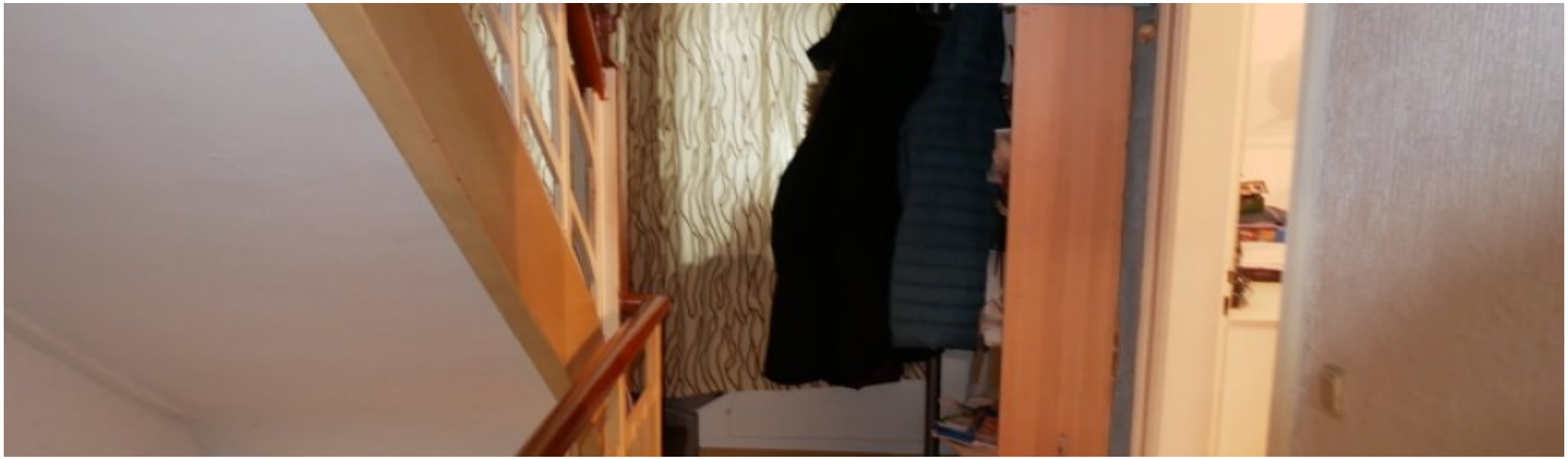


Ausstattung

Ausstattung
Massive Bauweise mit Bisothermdämmsteine,
Baujahr: Altbau 1934, komplett renoviert und umgebaut 1996
Neubau: 1996
Decken: Stahlbeton,
Dach: Satteldach mit Ziegel, gedämmt Baujahr 1996
Grundstücksgröße ca 716 m²
Gesamtwohnfläche ca 320m²
Das gepflegte Mehrfamilienhaus überzeugt durch eine gute Bauweise und eine durchdachte Ausstattung.
Heizung - Neubau - Gasthermen je Etage aus 1996
Altbau - 2 Gasthermen aus 2019 und 2021
2fach verglaste Kunststofffenster 1996
Neubau - DG -Fenster 3fach verglast 2025
Gute Wärmedämmung und Schallschutz in allen Wohnbereichen.
Separate Strom- und Wasserzähler je Wohnung
Verbrauchsgenaue Abrechnung möglich – ideal für die Verwaltung bei Vermietung.
Bäder mit Wanne oder Dusche
Jede Wohnung verfügt über ein Bad, teilweise ergänzt durch ein separates Gäste-WC i
Bodenbeläge:
Fliesen in Küchen, Bädern und Fluren, teils Laminat oder Fliesen in Wohn- und Schlafräumen.
Großzügige Grundrisse

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Helle und gut geschnittene Räume mit praktischer Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare.



Dachgeschoss mit Dachgauben
Zusätzlicher Lichteinfall und Raumkomfort.



Sonstiges

Sie erweben dieses 4-Familienhaus für 398.000 € VB
Energieausweis wird nachgereicht
Provision:
Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig. Der Makler der IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).
Interesse geweckt?
Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name sowie eine Telefonnummer oder eine E-Mail-Adresse bzw. Postanschrift für die weitere Kontaktaufnahme vorliegen. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und verwenden sie ausschließlich im Rahmen dieser Anfrage.
Haftungsausschluss:
Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers.



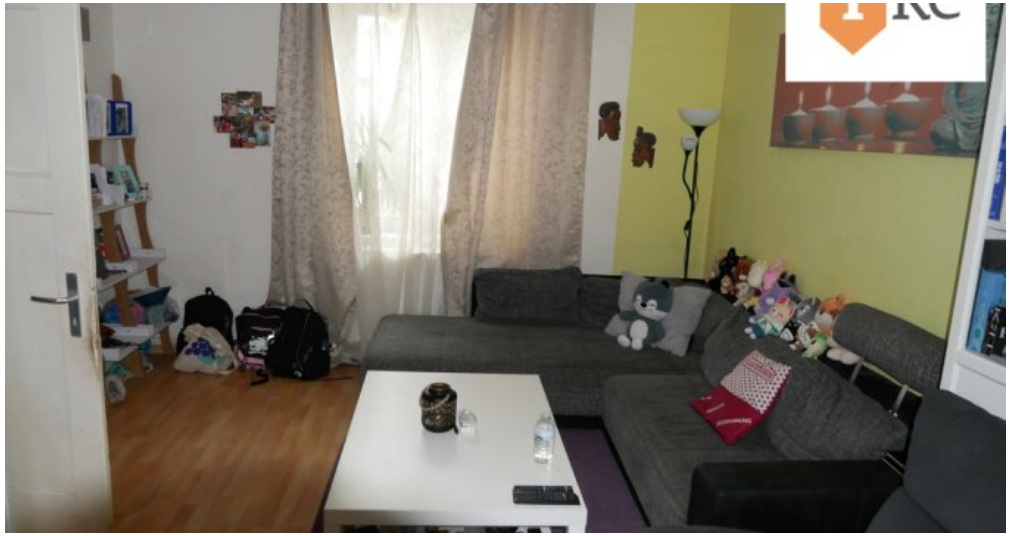
Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.
Unser Service – Ihr Vorteil:
Die IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH ist kontinuierlich auf der Suche nach passenden Objekten für vorgemerkte Kunden. Unser erfahrenes Team begleitet Sie umfassend – vom Erstgespräch bis zur notariellen Beurkundung. Wir übernehmen sämtliche Schritte des Verkaufsprozesses für Sie – professionell, diskret und zielorientiert. So sparen Sie Zeit und schonen Ihre Nerven, während Sie sicher sein können, den optimalen Verkaufspreis zu erzielen.
Zögern Sie nicht – ich bin nur einen Anruf entfernt und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!.



Küche Altb.



Bad Altb.



Wohnzimmer Altbau



Zimmer Altb.



2. Bad Ab.lt



Eingang-Flur Neubau



Flur Neubau



Garage



Flur Neubau



Wohnzimmer OG



Bad OG



Bad OG



Küche - Esszimmer OG



Gäste-WC



Balkon OG



Balkon OG



Flur OG zum DG



Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon EG



Wohn-Esszimmer mit offener Küche EG



Zimmer EG



Zimmer EG



Bad EG



Gäste-WC EG



Balkon EG



Balkon EG



Küche DG



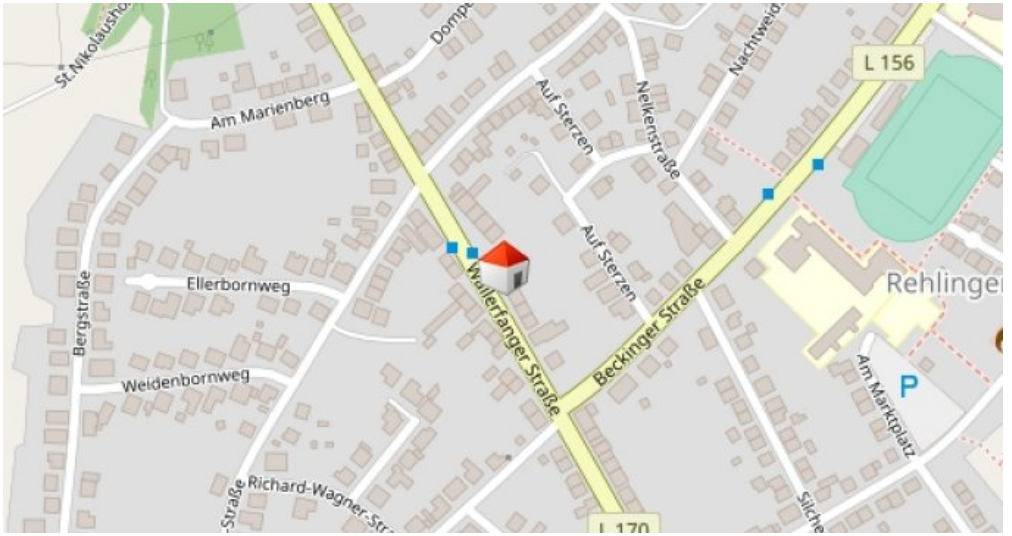
Kinderzimmer DG



Schlafzimmer DG



Bad DG



Lageplan

Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH
Saarbrücker Straße 43
66679 Losheim am See

Zentrale	06872-408 92 99
E-Mail	carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de
Webseite	www.ikc-immobilien-losheim.de