

Flexibel. Teilbar. Rentabel.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	150.000 €
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses um etwa 1900 errichtete, einseitig angebaute Wohnhaus bietet Kapitalanlegern eine äußerst interessante Möglichkeit, Wohnraum flexibel zu gestalten und nachhaltig zu vermieten. Die Immobilie wird aktuell eigengenutzt, verfügt jedoch über ideale Voraussetzungen, um mit überschaubarem Aufwand in drei separate Wohneinheiten aufgeteilt zu werden.

Die vermietbare Fläche beträgt ca. 222m².

Die technische Basis ist solide: Eine Zentralheizung aus dem Jahr 2011 sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung, die Kunststofffenster mit Doppelverglasung schaffen zeitgemäße energetische Voraussetzungen. Die Stormversorgung sollte überarbeitet werden, das Dach stammt aus einem älteren Baujahr und bietet mittelfristig Modernisierungspotenzial.

Damit verbindet das Objekt eine stabile Grundsubstanz, großes Vermietungspotenzial und die Möglichkeit, durch die Ergänzung von Küchen und einzelnen Sanierungsmaßnahmen – insbesondere im Bereich Dach und Elektro – zusätzliche Wertschöpfung zu erzielen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	222 m ²
Grundstücksfläche	486 m ²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	2
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt



68 m²

Das Erdgeschoss eignet sich hervorragend zur Umwandlung in eine kompakte, gut vermietbare Wohnung. Der Grundriss wird aktuell durch einen offenen Wohn- und Essbereich geprägt, der direkt an die Küche anschließt und ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Ergänzt wird die Etage durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Für eine eigenständige Vermietbarkeit wäre die Errichtung eines Badezimmers notwendig. Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse lässt sich diese Maßnahme gut integrieren und eröffnet die Möglichkeit, eine ansprechende Einheit mit funktionalem Wohncharakter zu schaffen.

Auch ein Zugang zum Garten wäre in dieser Einheit denkbar.

Obergeschoss – ca. 83 m² (Balkon zu 1/4 mit 2,92 m² darin enthalten)

Im Obergeschoss steht eine großzügige Fläche zur Verfügung, die bereits eine klare Raumaufteilung besitzt. Neben einem bestehenden Badezimmer bietet das Geschoss drei weitere Zimmer.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Um die Etage als abgeschlossene Wohneinheit zu nutzen, müsste noch eine Küche eingebaut werden. Die räumlichen Voraussetzungen dafür sind problemlos gegeben, sodass sich mit wenigen Anpassungen eine attraktive und gut vermietbare Wohnung realisieren lässt.

Dachgeschoss – ca. 70 m²

Das Dachgeschoss überzeugt mit einem sehr guten Raumangebot und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Es umfasst ein Badezimmer sowie vier weitere Zimmer, die flexibel gestaltbar sind – vom Schlafzimmer über Wohnbereiche bis hin zu Arbeits- oder Hobbyräumen. Auch hier wäre der Einbau einer Küche notwendig, um eine autarke Wohneinheit zu schaffen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2035-11-18
Endenergiebedarf	235.18
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	OEL



Lage

Dirmingen ist einer der acht Ortsteile der Gemeinde Eppelborn im Landkreis Neunkirchen und liegt im geografischen Mittelpunkt des Saarlandes.

Die Immobilie befindet sich zentral in der Hauptstraße von Dirmingen, direkt gegenüber dem neu errichteten Netto-Markt. Diese Lage sorgt für eine hervorragende Nahversorgung und eine starke Frequenz im direkten Umfeld – ein klarer Vorteil für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Vermietbarkeit setzen.

Dirmingen ist sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegenen Autobahnen A1 und A8 sind Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen oder Homburg schnell erreichbar. Zudem besteht eine Anbindung über die B10, und der Ort verfügt über einen eigenen Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen bietet. Die innerörtliche Mobilität wird durch den „Eppelbus“ ergänzt.

Mit rund 2.900 Einwohnern bietet Dirmingen eine solide, gewachsene Infrastruktur. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Vielzahl an Dienstleistern sind im Ort vorhanden.



Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Vereine und Einrichtungen zur Verfügung. Ob auf den gut ausgeschilderten Wander- und Radwegen, bei kulturellen Veranstaltungen im bigEppel oder im nahegelegenen Hellbergbad – Dirmingen bietet eine hohe Lebensqualität für alle Generationen. Diese Mischung aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung und stabiler Infrastruktur macht den Standort für Kapitalanleger besonders attraktiv..



Ausstattung

Einseitig angebautes Wohnhaus, Baujahr ca. 1900 | Garage | Vermietbare Fläche ca. 222 m² | Aktuell eigengenutzt, Umwandlung in 3 Wohneinheiten möglich | Zentralheizung von 2011 | Kunststoff-Doppelglasfenster | Stromversorgung überholungsbedürftig | Dach älteren Baujahrs, mittelfristiger Modernisierungsbedarf | Solide Substanz mit Wertsteigerungspotenzial durch Ausbau und Sanierung

Erdgeschoss – ca. 68 m² | Offener Wohn-/Essbereich mit Küche | Weiteres Zimmer (Schlafen/Büro/Gäste) | Bad muss ergänzt werden | Potenzial für Zugang zum Garten

Obergeschoss – ca. 83 m² (inkl. 2,92 m² Balkonanteil) | 3 Zimmer + Badezimmer vorhanden | Balkon vorhanden | Küche fehlt – leicht integrierbar

Dachgeschoss – ca. 70 m² | 4 Zimmer + Badezimmer vorhanden | Küche fehlt – leicht integrierbar.



Sonstiges

HINWEISE:

Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.

Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.

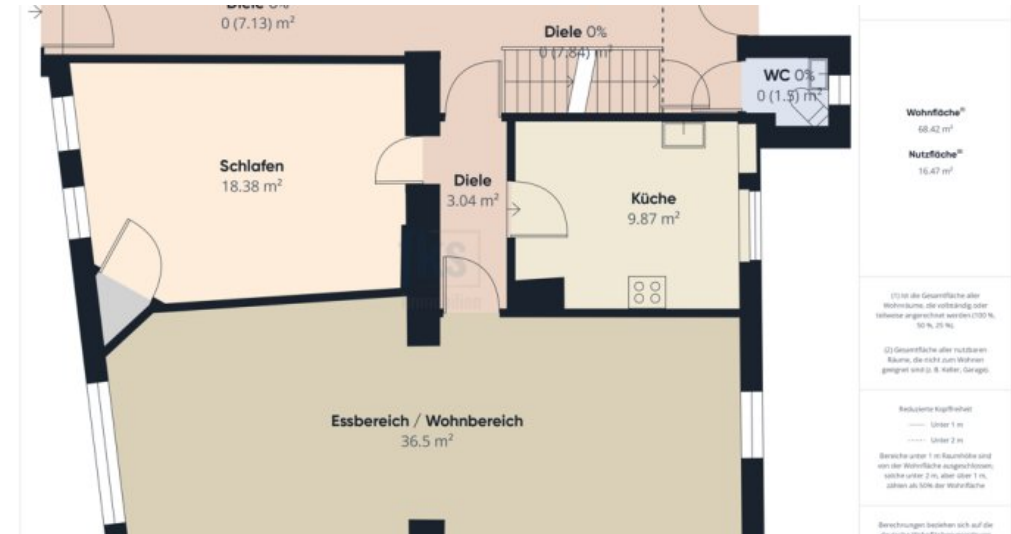
Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:

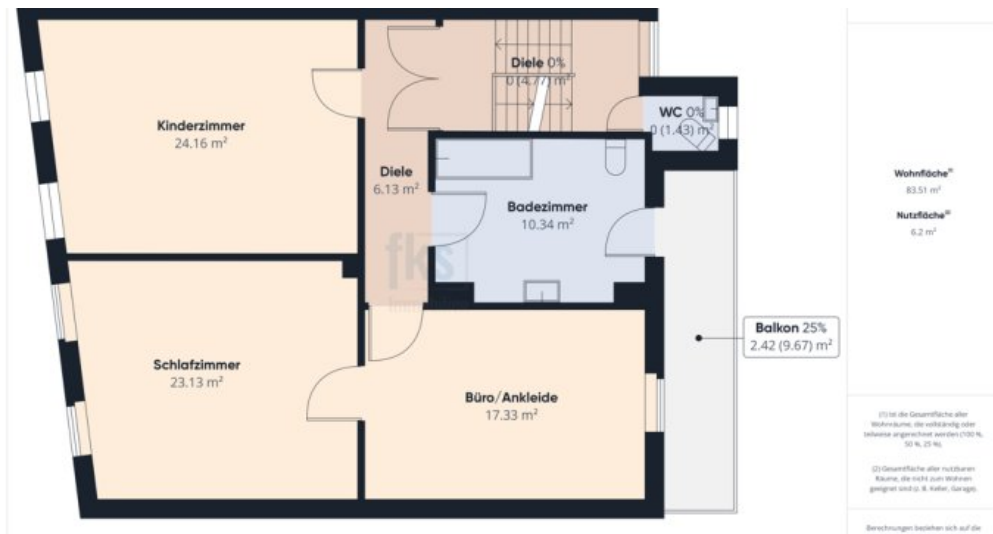
Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



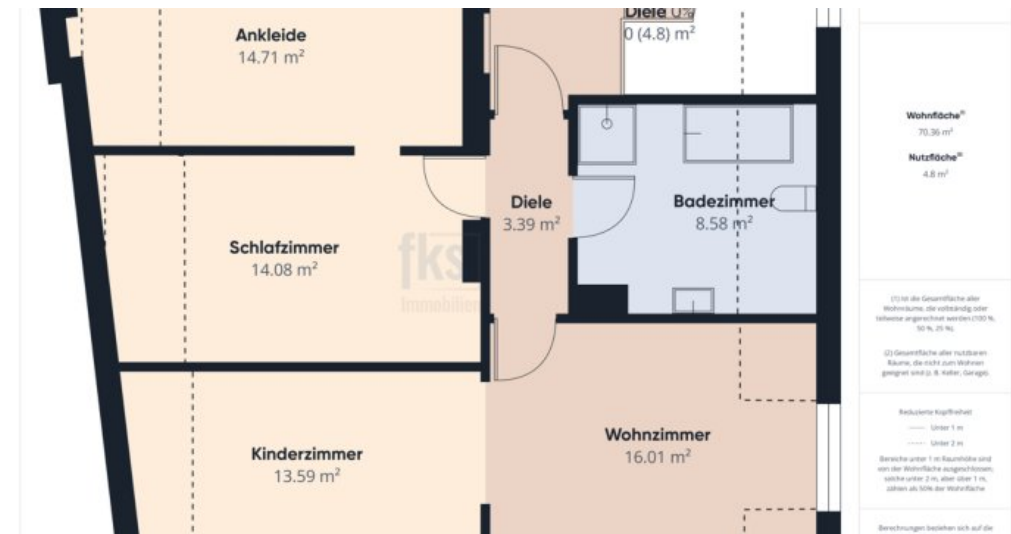
der Garten



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale
E-Mail

06806/9163666
info@fks-immobilien.de