Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Kapitalanlage mit Perspektive – 3-Familienhaus in Riegelsberg

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	278.000 €
X-fache	20.68
Mieteinnahmen Ist pro Periode	13.440 €
IST Periode	Jahr
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1961 bietet eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide vermietete und laufend instandgehaltene Immobilie legen. Das Haus befindet sich auf einem 350 m² großen Grundstück und verfügt über insgesamt ca. 192 m² Wohnfläche sowie weitere ca. 73 m² Nutzfläche im Kellergeschoss.
Die Immobilie ist voll vermietet und erwirtschaftet derzeit eine jährliche Nettokaltmiete von 13.440 €. Die familienfreundliche Lage und die gut nutzbaren Grundrisse der Wohnungen schaffen beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit.
Das Haus befindet sich in einem sehr guten und gepflegten Gesamtzustand und wurde über die Jahre kontinuierlich instandgehalten und modernisiert. So wurde das Dach im Jahr 1998 gedämmt und neu eingedeckt, im gleichen Zeitraum wurden auch Fassade und Giebel gedämmt. Die Wasserleitungen sowie die Elektroinstallation wurden erneuert und als Etagenverlegung ausgeführt.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	191,63 m²
Grundstücksfläche	350 m²
Kellerfläche	73 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1961
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort
Objekt ist vermietet	Ja



Die Fenster wurden zwischen 2011 und 2013 erneuert. Darüber hinaus wurden im Rahmen von Neuvermietungen immer wieder weitere Renovierungs- und Verschönerungsarbeiten durchgeführt, sodass sich die Immobilie heute insgesamt sehr gepflegt präsentiert.
Erdgeschoss ca. 70m²
Die Erdgeschosswohnung mit ca. 70 m² überzeugt durch eine klassische und gut nutzbare Raumaufteilung. Sie verfügt über eine Wohnküche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Tageslicht.
Das Mietverhältnis besteht seit 01. Juni 2022.
Obergeschoss ca. 70m² Balkon zu ¼ mit 1,30m² enthalten
Die ebenfalls ca. 70 m² große Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine vergleichbare Aufteilung mit Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, großem Badezimmer und Flur.
Dieser Wohnung ist der Stellplatz neben dem Haus zugeordnet.
Ein besonderes Plus ist der überdachte Balkon, der mit 1,30m² in der Wohnfläche enthalten ist.
Das Mietverhältnis besteht seit 01.08.2024.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Ja



51m² Wohnfläche
Das Dachgeschoss mit ca. 51 m² Wohnfläche bietet durch die gemütlichen Dachschrägen einen besonderen Wohncharakter.
Die Wohnung ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche und Bad und ist ebenfalls seit 01.08.2024 vermietet.
Kellergeschoss und Garten
Auch das Kellergeschoss bietet einen guten zusätzlichen Nutzwert. Hier sind Kellerräume, der Heizungsraum sowie die Waschküche mit einem direkten Ausgang zum Garten vorhanden.
Zum Haus gehört außerdem ein Stellplatz, der das Angebot sinnvoll ergänzt.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2034-08-07
Endenergiebedarf	195.00
Baujahr lt. Energieausweis	1961
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	OEL



Lage

Willkommen im schönen Riegelsberg!
Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Riegelsberg. Die Gemeinde bietet durch die Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken und mit ausgezeichneter Infrastruktur zahlreiche Vorteile, die den Alltag rundum angenehm machen.
In der direkten Umgebung der Immobilie sind Kindergarten sowie Grund- und Gemeinschaftsschule fußläufig 5- 10 Minuten entfernt. Gute Gymnasien gibt es im nahegelegenen Saarbrücken, Lebach und Völklingen.
Die Haltestelle der Saarbahn ist ebenfalls 5- 10 Minuten entfernt, mit sehr guten Anschlüssen nach Saarbrücken und Lebach. Wer auf den PKW verzichten möchte, kann sich mit der Saarbahn bequem sogar bis ins französische Saareguemines bringen lassen. Direkt an der Haltestelle gibt es ein Einkaufszentrum mit zwei Supermärkten und einem Drogeriemarkt. In einem Umkreis von 1 Kilometer um das Haus befinden sich kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs, Arztpraxen und Apotheken.



Das Freibad in Riegelsberg ist das einzige in der Umgebung und ist fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Darüber hinaus gibt es noch ein Hallen- Lehrschwimmbad.
Die herrliche Natur erkundet man am besten auf dem Waldlehrpfad und den tollen Wanderwegen durch das Köllertal. Die kunterbunte Vereinslandschaft der Gemeinde bietet von unterschiedlichen Sportarten bis hin zu Musik und Kunst ein abwechslungsreiches Angebot für Klein und Groß..



Ausstattung

Ausstattung
-Gepflegtes Dreifamilienhaus, Baujahr 1961 - ca. 192 m² Gesamtwohnfläche
-ca. 73 m² zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss
-3 abgeschlossene Wohneinheiten – voll vermietet-
-Dach 1998 gedämmt und neu eingedeckt
- Fassade und Giebel 1995–1998 gedämmt
-Wasserleitungen erneuert
- Elektroinstallation erneuert, Etagenverlegung
-Ölheizung aus dem Jahr 2000
- Solarpanel zur Warmwasserbereitung
- Bäder 2000 modernisiert
-Fenster zwischen 2011 und 2013 erneuert
- gemeinschaftliche Waschküche (1.OG und DG)
-gemeinschaftlich nutzbarer Garten
-1 Stellplatz
-laufende Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten im Zuge von Neuvermietungen.



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.



Hausflur



Wohnen Essen DG



Küche DG



Schlafen DG



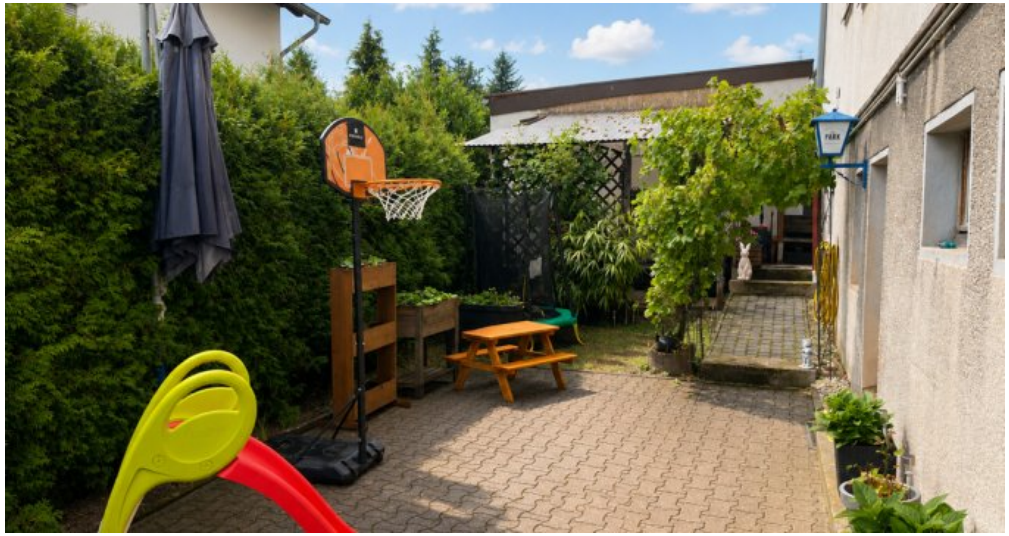
Kind DG



Bad DG



Flur DG



Grundstück hinter dem Haus



Seitenansicht mit Stellplatz

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de