Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen und Gewerbe in Saarbrücken-Gersweiler

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Die Maklerin ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	339.000 €
Freiplätze	4
Garagen	2



Objektbeschreibung

Viel Haus, viel Platz, viele Möglichkeiten: Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Saarbrücken-Gersweiler vereint verlässliche Mieteinnahmen mit echtem Entwicklungspotenzial. Eine Immobilie für Kapitalanleger, die heute schon Erträge erzielen und morgen noch mehr daraus machen möchten.
ERDGESCHOSS – LADENLOKAL (ca. 91 m²)
Das Ladenlokal ist die Visitenkarte des Hauses. Die großzügige Schaufensterfront sorgt direkt an der Hauptstraße für beste Sichtbarkeit, ein separater Eingang trennt Gewerbe und Wohnen klar voneinander. Seit 2023 führt hier ein Tattoostudio erfolgreich sein Geschäft – und möchte auch in Zukunft bleiben.
Miete: 450 € netto zzgl. 200 € Betriebskostenpauschale
1. OBERGESCHOSS – WOHNUNG (ca. 101 m²)
Hier lebt man großzügig: Vier Zimmer, eine Küche mit Essbereich und ein Badezimmer verteilen sich auf rund 101 m². Die gut geschnittenen Räume mit jeweils 14 bis 17 m² bieten Familien und Paaren viel Freiraum, der breite Flur schafft eine offene, einladende Atmosphäre.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	298 m²
Grundstücksfläche	492 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	3
Stellplätze	4
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1954
Objekt ist vermietet	Ja



Miete: 650 € kalt, vermietet
2. OBERGESCHOSS – WOHNUNG (ca. 100 m²)
Auch hier überzeugt der durchdachte Grundriss mit vier Zimmern, Küche mit Essbereich und Badezimmer. Ein eigener Balkon rundet das Angebot ab. Die Wohnung ist unbefristet vermietet.
Miete: 650 € kalt, vermietet
DACHGESCHOSS – WOHNUNG (ca. 96 m²)
Das Dachgeschoss ist die große Chance dieses Hauses. Die Wohnung steht leer und wartet darauf, nach Ihren Vorstellungen neu gestaltet zu werden. Dank großer Gauben gibt es kaum Dachschrägen – Sie erhalten nahezu die volle Fläche einer Etagenwohnung mit demselben großzügigen Grundriss, viel Tageslicht und dem besonderen Charme des obersten Geschosses.
Mietpotenzial nach Sanierung: ca. 800 € kalt
MIETEINNAHMEN AUF EINEN BLICK
Aktuell: 1.750 € monatlich / 21.000 € jährlich
Mit vermietetem Dachgeschoss: ca. 2.550 € monatlich / ca. 30.600 € jährlich
Eine neue Gas-Brennwertheizung wird in Kürze eingebaut – damit ist eines der wichtigsten technischen Themen bereits erledigt.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Ja



Parkplätze direkt am Haus sind an einer Hauptstraße eine echte Seltenheit.

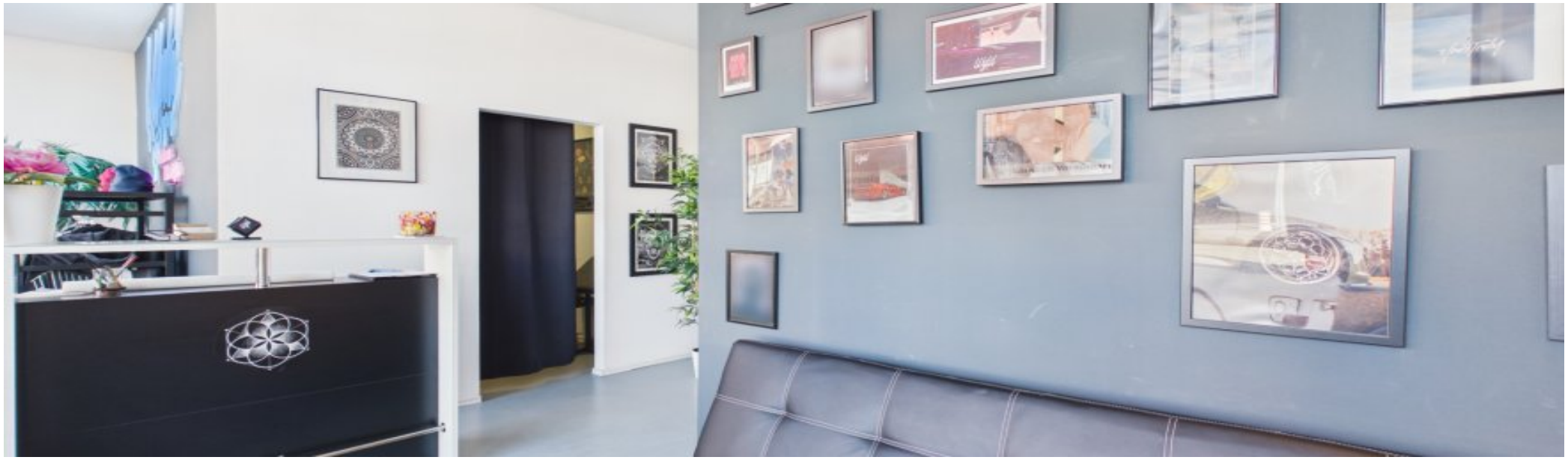
Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	22.04.2036
Energieverbrauchskennwert	84.7kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	23.04.2026
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



Lage

Gersweiler ist ein gewachsener, lebendiger Stadtteil im Westen der Landeshauptstadt Saarbrücken. Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestellen und alles für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten erreichbar. In die Saarbrücker Innenstadt und über die Grenze nach Frankreich ist es nur ein Katzensprung. Die Lage direkt an der Hauptstraße sorgt für beste Sichtbarkeit des Ladenlokals..



Ausstattung

- Ladenlokal mit großer Schaufensterfront
- Separater Eingang für Gewerbe und Wohnungen
- Drei Wohnungen mit je ca. 100 m², jeweils 4 Zimmer, Küche und Bad
- Balkone im 1. und 2. Obergeschoss
- Dachgeschoss mit großen Gauben – kaum Dachschrägen
- Gepflegtes Treppenhaus
- 2 Garagen, 1 Carport und 2 Nebengebäude (Werkstatt/Lager), alles genehmigt
- Neue Gas-Brennwertheizung beauftragt
- Unterkellert
- Grundstück 492 m²

Das Haus aus dem Baujahr 1954 bietet Raum für Ihre Ideen: Die Fenster der Wohnungen stammen aus dem Jahr 1985, Dach und Kellerdecke sind noch ungedämmt. Wer hier investiert, steigert Wert und Mieteinnahmen Schritt für Schritt.
Da das Haus unterhalb des Kanalniveaus liegt, kann sich bei starkem Dauerregen Wasser im Keller sammeln. Ein Pumpensumpf mit Pumpe ist vorhanden, die Drainage sollte teilweise erneuert werden. Dieser Punkt ist im Kaufpreis berücksichtigt.



Sonstiges

.


GNTLT








aprilia















Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg









Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ansprechpartner

Frauke Kreuser
Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Anbieter

Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Sarlouis

Zentrale	01735602373