Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Vielfältiges Wohn- und Geschäftshaus in Völklingen - Gewerbeeinheit und großzügige Räume auf vier Etagen

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	359.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	26.400 €
Freiplätze	2
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses imposante Wohn- und Geschäftshaus in Völklingen bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl, das durch seine Großzügigkeit und Vielseitigkeit besticht. Auf insgesamt vier Etagen erstreckt sich im Erdgeschoss eine schöne Gewerbeeinheit von 95m² mit großem Schaufenster und Lagerräumen, im 1. und 2. OG sowie im Dachgeschoss eine großzügige Wohnfläche von 275 m², die mit zehn Zimmern ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungen bietet. Die Wohnungen sind bis auf ein kleines Apartment alle vermietet.
Das Haus präsentiert sich in einem von 1994 renovierten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.
Aufteilung:
Keller: voll unterkellert, Heizungsraum, Waschküche, mehrere Kellerräume
Erdgeschoss: 95m² Gewerbeeinheit bestehend aus einer Büro- und Ausstellungsfläche, Küche, 2 Lagerräume und Badevorrichtung, 2 separate Eingänge sowie ein Kundeneingang vorne, die Gewerbeeinheit steht momentan leer, bisherige Miete 500 Euro kalt, wobei hier eine höhere Mieteinnahme zu erzielen ist.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	370 m²
Grundstücksfläche	200 m²
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	6
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	1994
Verfügbar ab	nach Absprache



Obergeschoss: 1 Zimmer, Küche Bad (45m²) Miete 220.- kalt, 2-3 Zimmer, Küche, Bad (65m²) Miete 280.- kalt
2. Obergeschoss: 1 Zimmer, Küche, Bad (45m²) zur Zeit leer stehend, letzte Mieteinnahmen 220.- kalt, 2-3 Zimmer, Küche, Bad (65m²) 350 Euro Kaltmiete
Dachgeschoss: 4 Zimmer, Küche, Bad 500.- Euro Kaltmiete
Die Nebenkosten von Wasser, Strom und Gas werden von den Mietern selbst über Versorgungsunternehmen abgerechnet, sodass die eigentlichen Nebenkosten für den Vermieter überschaubar bleiben und kein großer Aufwand für die Nebenkostenabrechnung erforderlich ist
Die Mieten wurden seit Jahren nicht erhöht, so daß eine Mieteinnahmensteigerung auf jeden Fall vorgenommen werden kann.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Boden	Fliesen, Dielen
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja

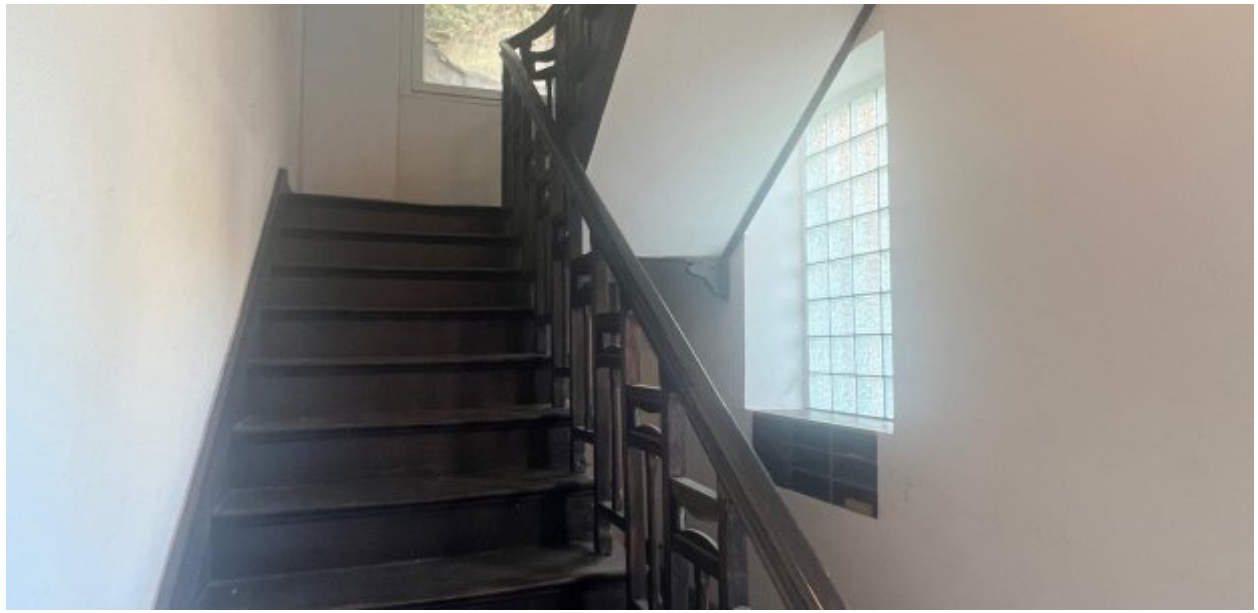


Lage

Das Haus befindet sich in einem Mischgebiet von Völklingen, das eine ausgewogene Verbindung von Wohn- und Gewerbenutzung bietet. Diese Lage ermöglicht den Bewohnern eine flexible Nutzung des Objekts und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für geschäftliche Aktivitäten oder private Wohnansprüche. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar sind. Freizeitangebote in der Nähe sorgen für eine ausgewogene Work-Life-Balance und bieten Raum für Erholung und Aktivitäten. Die Kombination aus verkehrsgünstiger Lage und vielseitiger Nutzung macht dieses Objekt besonders attraktiv für unterschiedliche Zielgruppen..

Energieausweis

Erstellungsdatum	nicht nötig



Ausstattung

Technische Daten:
Baujahr 1900, 1994 Kernsarnierung
Heizung: Gas-Zentralheizung von 1994, für jede Einheit eine seperate Gasabrechnung
Fenster: Iso-Kunststoff von 1994
Dach: Satteldach von 1994
Bodenbelag: Fliesen, Dielen, Laminat
Decken: Holzdecken
Elektro- und Wasserleitungen 1994 erneuert
.



Sonstiges

Das Objekt eignet sich besonders für Kapitalanleger oder Gewerbetreibende geeignet, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen. Die Verfügbarkeit ist kurzfristig möglich, sodass einem zeitnahen Einzug oder einer Nutzung nichts im Wege steht. Zudem bietet das Haus durch seine solide Bauweise und den renovierten Zustand Potenzial für individuelle Anpassungen oder weitere Ausbauarbeiten, um den persönlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Rechtliche Hinweise sind bei Interesse zu klären und werden im Rahmen des Verkaufsprozesses transparent kommuniziert..






remeha
GAS 120 ACE



Anbieter

CJ-Immobilien
Zur Lambertstrasse 73
66787 Wadgassen

Zentrale	06834 460642
E-Mail	info@cj-immobilien.de