Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Vier Einheiten, viele Möglichkeiten – Wohn- und Geschäftshaus in Heusweiler

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	395.000 €



Objektbeschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in Heusweiler bietet drei Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit insgesamt ca. 310,89 m² Wohnfläche und 106,58 m² Gewerbefläche auf einem ca. 544 m² großen Grundstück. Das ursprünglich 1960 errichtete Gebäude bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.
Die Wohn- und Gewerbeflächen verteilen sich wie folgt: Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss umfasst ca. 106,58 m². Die Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über ca. 120,21 m², die Wohnung im 2. Obergeschoss über ca. 118,82 m² und die Dachgeschosswohnung über ca. 71,86 m² Wohnfläche.
Derzeit sind zwei der insgesamt vier Einheiten vermietet. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erzielt eine monatliche Nettokaltmiete von 690,00 €, während die Dachgeschosswohnung für monatlich 425,00 € vermietet ist.
Die Wohnung im 1. Obergeschoss wird derzeit noch von der Eigentümerin selbst bewohnt. Im Zuge des Verkaufs wird sie die Wohnung jedoch verlassen, sodass diese dem zukünftigen Eigentümer zur freien Verfügung steht.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	310,89 m²
Grundstücksfläche	544 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt



750,00 € als realistisch eingeschätzt.
Die Wohnung im 2. Obergeschoss steht aktuell leer und bietet dem zukünftigen Eigentümer somit die Möglichkeit einer kurzfristigen Neuvermietung. Auch für diese Einheit wird eine monatliche Nettokaltmiete von ca. 750,00 € angesetzt.
Auf Basis dieser Annahmen ergibt sich ein rechnerisches Mietpotenzial von insgesamt ca. 2.615 Euro monatlich beziehungsweise 31.380 Euro jährlich.
Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2010. In den Wohnungen sind überwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster vorhanden. Eine Ausnahme bildet die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die noch über ältere Schaufenster verfügt. Die Elektrik wurde im Jahr 2004 teilweise erneuert. Das Dach wurde Ende der 1980er-Jahre neu gedeckt.
Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen ist der Keller derzeit nur begrenzt nutzbar. Für die Schadensregulierung liegt bereits ein Angebot einer Fachfirma vor.

Ausstattung

befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



Ein kleiner Garten steht den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und lädt zum Verweilen im Freien ein. Eine Doppelgarage hinter dem Garten ergänzt das Angebot und bietet zusätzlichen Stauraum sowie komfortable Parkmöglichkeiten. Darüber hinaus befinden sich hinter dem Grundstück weitere öffentliche Parkplätze, die zusätzliche Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher schaffen.
Das Objekt richtet sich insbesondere an Käufer, die ein Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, bestehenden Mieteinnahmen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial suchen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-10-30
Endenergiebedarf	183.17
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	F
Primärenergieträger	GAS



Lage

Die Gemeinde Heusweiler mit ca. 18.000 Einwohnern gehört zum Stadtverband Saarbrücken und hat sich in den letzten Jahren zu einer der beliebtesten Wohngemeinden im Saarland entwickelt.
Die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnanschlüssen A1 und A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Die Saarbahnverbindung von Saarbrücken bis nach Lebach bildet zusammen mit dem zentral gelegenen Busbahnhof einen Verkehrsknotenpunkt, der auch Kaufkraft in die Gemeinde bringt. Das hat Heusweiler als Nahversorgungszentrum gestärkt. Sowohl im öffentlichen, wie auch in der gewerblichen Dienstleistung verfügt Heusweiler über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Vollsortimenter, Discounter, Baumarkt, Drogeriemarkt uvm. sind in ausreichender Zahl vorhanden.
Die medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet. Neben Apotheken und Ärzten ist die wohnortnahe Versorgung mit den Krankenhäusern am Rastpfuhl oder in Püttlingen gewährleistet.



Den Bereich Erwachsenenbildung deckt die Volkshochschule mit einem umfangreichen Programm ab.
Keine Kompromisse gibt es auch in Sachen Freizeit. Egal ob Jung oder Alt, Wander- oder Fahrradfreund, ob Sport- oder Kultur interessiert, Heusweiler bietet ein umfangreiches und breit gefächertes Vereins- und Freizeitangebot..



Ausstattung

Wohn- und Geschäftshaus in Heusweiler | 3 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit | Ca. 310,89 m² Wohnfläche | Ca. 106,58 m² Gewerbefläche | Ca. 544 m² Grundstück | Baujahr 1960 | Wohn- und Geschäftshaus in Heusweiler | 3 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit | Ca. 310,89 m² Wohnfläche | Ca. 106,58 m² Gewerbefläche | Ca. 544 m² Grundstück | Baujahr 1960 | Gasheizung (Baujahr 2010) | Gewerbeeinheit im EG | Wohnungen im 1. OG, 2. OG und DG | Wohnflächen: 1. OG ca. 120,21 m², 2. OG ca. 118,82 m², DG ca. 71,86 m² | Aktuelle Nettokaltmieten: EG 690,00 € und DG 425,00 € monatlich | 1. OG derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt, wird im Zuge des Verkaufs frei und kann anschließend für ca. 750,00 € monatlich vermietet werden | 2. OG derzeit leer stehend, potenzielle Nettokaltmiete ca. 750,00 € monatlich | Aktuelle Mieteinnahmen: 1.115,00 € monatlich bzw. 13.380,00 € jährlich | Rechnerisches Mietpotenzial bei Vollvermietung: 2.615,00 € monatlich bzw.



380,00 € jährlich | Überwiegend doppelt verglaste Kunststofffenster, Ausnahme: Gewerbeeinheit mit älteren Schaufenstern | Elektrik 2004 teilweise erneuert | Dach Ende der 1980er-Jahre neu gedeckt | Vollständig unterkellert, derzeit aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen nicht nutzbar | Angebot einer Fachfirma zur Schadensregulierung liegt vor | Kleiner Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung | Doppelgarage hinter dem Garten.



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.



virtuelle Möblierung Büro



Wohnküche



Mustermöblierung Wohnküche



Flur



virtuelle Möblierung Flur



Balkon



virtuelle Möblierung Balkon



Bad mit Tageslicht



mit Dusche und Badewanne



Grundriss EG



Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss DG

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

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