

Zuhause mit Weitblick: Zweifamilienhaus auf großem Grundstück

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Freitext Courtage	Die Maklerprovision in Höhe 3,57% inkl. 19 % MwSt vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	365.000 €
zzgl. MwSt.	Ja
Kaufpreis pro Fläche	1.768,88 € (m ²)
Anzahl Freiplatz	1
Anzahl Garage	1



Objektbeschreibung

In attraktiver Lage von Beckingen-Haustadt präsentiert sich dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1960 auf einem großzügigen Grundstück von 1.169 m², das vielfältiges Potenzial bietet.

Die Immobilie verfügt über ca. 212 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, und ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Diese eignen sich ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kapitalanlage. Beide Wohnungen – eine davon aktuell vermietet – bieten Balkone mit traumhaftem Ausblick ins Grüne. Eine Garage sowie mehrere Stellplätze sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Aufteilung der Wohnungen gestaltet sich wie folgt:

Erdgeschoss: Auf rund 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein komfortables Wohnzimmer, ein gemütliches Schlafzimmer, ein Esszimmer mit offener Küche sowie ein modernes Badezimmer. Ein weiteres Zimmer, das als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann, befindet sich außerhalb der eigentlichen Wohneinheit und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	212,73 m ²
Grundstücksfläche	1.169 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	20 m ²
Gartenfläche	956 m ²
Kellerfläche	88,85 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Baujahr	1960
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



75 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die Raumaufteilung ist ähnlich wie im Erdgeschoss. Ein gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer und ein Essbereich mit offener Küche schaffen ein harmonisches Wohnambiente. Ein stilvoll renoviertes Badezimmer rundet das Angebot ab.

Dachgeschoss: Der vollständig ausgebaute Dachbereich bietet auf ca. 60 m² weiteren Wohnraum. Hier befinden sich ein Wohnzimmer, zwei geräumige Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Diese Etage lässt sich perfekt mit dem Obergeschoss kombinieren, um ein großzügiges und flexibles Wohnkonzept zu schaffen.

Mit insgesamt fünf möglichen Schlafzimmern und drei modernisierten Badezimmern bietet die Immobilie viel Raum für individuelles Wohnen.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde mit einer neuen Elektroinstallation ausgestattet. Zudem ist es voll unterkellert, was zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Der weitläufige Garten, der sowohl über den Keller als auch über den Balkon im Erdgeschoss zugänglich ist, lädt dazu ein, eigene Gestaltungsideen zu verwirklichen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Ja



Diese Immobilie kombiniert solide Bausubstanz mit modernen Updates und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnräume zu realisieren. Ob als Zuhause für Ihre Familie oder als langfristige Investition – dieses Zweifamilienhaus in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage von Beckingen-Haustadt ist die perfekte Wahl.

Mögliche Rendite:

Kaufpreis: 375.000,00

Nebenkosten (ca. 12% des Kaufpreises): 45.000,00€

Kaufpreis inkl. Nebenkosten: 420.000,00€

Mieteinnahmen (exkl. Dachgeschoss):

EG+OG= ca. 163 m²

Miete pro m² = 7,50€/m² - 8,50€/m²

150m² x 7,50€ = 1.122,50 € pro Monat = 14.670,00€ pro Jahr

14.670,00€/375.000,00€ x 100= 3,9% Nettorendite

14.670,00€/420.000,00€ x 100= 3,5% Bruttorendite

Mieteinnahmen (inkl. Dachgeschoss) DG kann zurzeit nur in Kombination mit OG vermietet werden

EG+OG+DG= ca. 212m²

Miete pro m² = 7,50€/m² - 8,50€/m²

212 m² x 7,50€ = 1.590,00€ pro Monat = 19.080,00€ pro Jahr

19.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	09.09.2034
Endenergiebedarf	266.5
Baujahr lt. Energieausweis	1960
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	09.09.2024
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



$000,00\text{€} \times 100 = 5,1\%$ Nettorendite
 $19.080,00\text{€} / 420.000,00\text{€} \times 100 = 4,5\%$ Bruttorendite.



Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Stadtteil von Beckingen, einer charmanten Gemeinde im Saarland. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine grünen Wiesen und Wälder aus, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Innerhalb des Stadtteils finden sich auch Geschäfte, Restaurants und Schulen, die eine gute Infrastruktur für die Bewohner bieten.

Die Region ist auch für ihre ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen bekannt, was die Mobilität und Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Sehenswürdigkeiten erleichtert. Mit seiner Kombination aus Natur, Kultur und guter Infrastruktur bietet die Region um Beckingen eine hohe Lebensqualität für seine Bewohner..



Ausstattung



Sonstiges













Ansprechpartner

Frauke Kreuser
Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Anbieter

Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Zentrale

01735602373