

## Attraktive Kapitalanlage an der Grenze zu Frankreich

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt
Kaufpreis	250.000 €
Anzahl Freiplatz	8



### Objektbeschreibung

Sie suchen eine renditestarke Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten? Dann ist dieses Angebot genau das Richtige für Sie!

Das Objekt befindet sich in Lauterbach, einem Ort an der Grenze zu Frankreich. Es besteht aus einem Erdgeschoss mit ca. 100 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die derzeit als Schankwirtschaft genutzt wird und zwei Obergeschossen mit insgesamt vier Wohnungen.

Die Wohnungen sind auch vermietet und verfügen über eine gute Raumaufteilung. Die Wohnflächen variieren zwischen ca. 46 m<sup>2</sup> und ca. 80 m<sup>2</sup> und bieten Platz für Singles, Paare oder Familien. Alle Wohnungen sind mit einer Küche und einem Bad ausgestattet, die Wohnung im ersten Obergeschoss rechts verfügt zudem über einen Balkon.

Die Immobilie ist voll vermietet und erzielt jährliche Mieteinnahmen von 37.860 €. Außerdem gehört zu dem Objekt ein großer Hof mit acht Stellplätzen, die Sie zusätzlich vermieten oder als Parkmöglichkeit für Ihre Gäste oder Mieter nutzen können.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	248 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	100 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.633 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	10
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	4
Anzahl Stellplätze	8
Anzahl Balkone	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Auch die Anbindung an die Autobahn und die öffentlichen Verkehrsmittel ist gut. In der Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Immobilie mit Gewerbe und Wohnungen in Lauterbach. Kontaktieren Sie uns noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



## Lage

### LAUTERBACH:

Der Ort liegt an der deutsch-französischen Grenze im äußersten Südwesten des Saarlandes. Seine Nachbarorte sind auf deutscher Seite Ludweiler und Karlsbrunn, auf französischer Seite Carling. Im Oktober 2005 hatte Lauterbach 2672 Einwohner. Es liegt im Warndt, einem ausgedehnten Waldgebiet (ehemaliges Jagdgebiet der Grafen von Nassau-Saarbrücken). Namensgeber ist der Lauterbach, ein kleiner Bach, der in Frankreich entspringt und in die Rossel mündet.

..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2034-02-22
Energieverbrauchskennwert	204.8kWh/m <sup>2</sup> a
Baujahr lt. Energieausweis	1920
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	G



## Ausstattung

- + Bodenbeläge  
Fliesen, Laminat
- + Wandbeläge  
Putz, Tapete & in den Nassräumen Fliesen
- + Bad / Sanitär  
4 Badezimmer
- + Heizung  
Öl Zentralheizung aus 2018
- + Ausführung  
Massivhaus
- + Fenster  
Doppelt verglaste Kunststofffenster und Holz .
- + Dach aus .1989 Tonziegel
- + Großer Hof
- + Sonstiges  
Gaststätte/ Gewerbe insgesamt ca. 100m<sup>2</sup> ( 60 m<sup>2</sup>+40m<sup>2</sup>)
- Wohnung 1 im 1.OG ca. 50m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 im 1.OG ca. 80m<sup>2</sup>
- Wohnung 1 DG linke ca. 46m<sup>2</sup>
- Wohnung 2 DG rechts ca. 72m<sup>2</sup>

Mieterträge pro Monat 3155 € -pro Jahr 37.860€



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten.  
**EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!**

Sie haben noch keine Finanzierung? Gerne kümmern wir uns darum und erstellen ihnen ein bestmögliches Angebot. Sprechen Sie uns an.

Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung.

Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.

Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.

Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Niveau.



dimulo@innovativ-immo.de  
Besuchen Sie uns:  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)  
Innovativ Immobilien.



Gewerbe EG...



Gewerbe EG .....



WC Gewerbe



Schlafzimmer 1.OG links



Essbereich 1.OG links



Bad 1.OG links



Küche 1.OG rechts



Schlafzimmer 1.OG rechts



Wohnzimmer 1.OG rechts



Schlafzimmer 1.OG rechts



Bad 1.OG rechts



Flur DG Wohnung Irechts



Küche DG Wohnung rechts



Schlafzimmer DG Wohnung rechts



Küche DG rechts



Bad Dachgeschosswohnung rechts



Schlafzimmer DG Wohnung rechts



Wohnküche DG Wohnung links



Wohnzimmer DG Wohnung links



Hof Parkplätze

## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846

06898-6958847

[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)

[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)