

Kapitalanlage mit Potenzial: Gepflegtes Dreifamilienhaus in guter Lage

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	399.000 €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	2



Objektbeschreibung

Kapitalanlage mit Potenzial: Gepflegtes Dreifamilienhaus in attraktiver Lage von Rehlingen-Siersburg
 Dieses gepflegte Dreifamilienhaus befindet sich in gut angebundener Lage von Rehlingen-Siersburg, einer gefragten Gemeinde im Landkreis Saarlouis.

Das im Jahr 1991 errichtete Haus steht auf einem 626 m² großen Grundstück und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 274 m², verteilt auf drei Wohneinheiten in einem vierstöckigen Gebäude.

Wohnungsaufteilung:

1. Obergeschoss: ca. 105,46 m² – 4 Zimmer, Dachterrasse, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur

2. Obergeschoss: ca. 99,43 m² – 4 Zimmer, Balkon, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur

Dachgeschoss: ca. 68,79 m² – 3 Zimmer, Küche, Flur

Zusätzlich verfügt das Haus über ca. 119,29 m² Nutzfläche im Erdgeschoss, die vielseitig verwendbar ist (z. B. für Abstellräume, Waschküche oder Hobbyräume).

Investitionsvorteil:

Alle drei Wohnungen sind zuverlässig vermietet. Die aktuellen jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 17.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	274 m ²
Nutzfläche	119 m ²
Grundstücksfläche	626 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	8
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Stellplätze	6
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1991
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



23.198 € jährlich erzielbar ist – ein deutliches Steigerungspotenzial für Kapitalanleger! Das Gebäude und die Wohneinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Die solide Bausubstanz und die gute Vermietbarkeit machen dieses Objekt zu einer attraktiven Investitionsmöglichkeit.

Fazit:

Ein interessantes Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial – ideal für Kapitalanleger, die auf langfristige Werthaltigkeit und solides Mieteinkommen setzen.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl



Lage

Rehlingen-Siersburg ist eine wachsende Gemeinde im Landkreis Saarlouis mit über 14.000 Einwohnern, verteilt auf zehn Ortsteile. Die Gemeinde entstand 1974 im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform und bietet heute ein attraktives Umfeld für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Investitionen.

Die Standortvorteile liegen in der Kombination aus naturnahem Lebensumfeld und hervorragender Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Luxemburg und Frankreich. Dies macht Rehlingen-Siersburg besonders interessant für Berufspendler sowie für Unternehmen mit grenzüberschreitendem Bezug.

Die demografische Struktur und Nachfrageentwicklung begünstigen insbesondere Investitionen im Wohnungsbau. Die Gemeinde verfügt über eine solide Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Es stehen 506 Kindergartenplätze zur Verfügung – davon 389 als Ganztagsplätze –, betrieben von verschiedenen Trägern wie der AWO.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2030-08-15
Energieverbrauchskennwert	102kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1991
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



Die Nahversorgung ist durch ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Ergänzend dazu bieten die örtlichen Gewerbegebiete Potenzial für wirtschaftliche Entwicklung und neue Ansiedlungen. Dank der strategisch günstigen Lage, der stabilen Bevölkerungszahl und der durchdachten Infrastruktur bietet Rehlingen-Siersburg Investoren vielfältige Chancen – sowohl im wohnwirtschaftlichen als auch im gewerblichen Bereich.

Weitere Informationen:

???? www.rehlingen-siersburg.de.



Ausstattung

Ausstattung

Das gepflegte Dreifamilienhaus überzeugt durch eine solide Bauweise und eine durchdachte Ausstattung, die sowohl Mietern als auch Investoren langfristigen Komfort und Werterhalt bietet:

Zentralheizung mit Ölbefuerung

Effiziente Wärmeversorgung über eine zentrale Heizungsanlage (Baujahr 1991), regelmäßige Wartung sichert zuverlässigen Betrieb.

2facj verglaste Kunststofffenster

Gute Wärmedämmung und Schallschutz in allen Wohnbereichen.

Separate Strom- und Wasserzähler je Wohnung

Verbrauchsgenaue Abrechnung möglich – ideal für die Verwaltung bei Vermietung.

Bäder mit Wanne oder Dusche

Jede Wohnung verfügt über ein Bad, ergänzt durch ein separates Gäste-WC im 1. und 2. Obergeschoss.

Bodenbeläge:

Fliesen in Küchen, Bädern und Fluren, teils Laminat oder Teppich in Wohn- und Schlafräumen.

Großzügige Grundrisse

Helle und gut geschnittene Räume mit praktischer Raumaufteilung – ideal für Familien, Paare oder Wohngemeinschaften.



119 m²)

Viel Stauraum sowie Nutzungsmöglichkeiten wie gemeinsamer Waschraum, separate Kellerräume und 2 Garagen, Heizraum,

Außenbereich:

Großzügiger Gartenbereich zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie ausreichend Stellflächen direkt am Haus.

Dachgeschoss mit Dachgauben

Zusätzlicher Lichteinfall und Raumkomfort.



Sonstiges

Sie erwerben dieses 3-Familienhaus für 399.000 € VB

Provision:

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis. Sie ist mit Abschluss des Kaufvertrags verdient und fällig. Der Makler der IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (§ 328 BGB, Vertrag zugunsten Dritter).

Interesse geweckt?

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name sowie eine Telefonnummer oder eine E-Mail-Adresse bzw. Postanschrift für die weitere Kontaktaufnahme vorliegen. Selbstverständlich behandeln wir Ihre Daten vertraulich und verwenden sie ausschließlich im Rahmen dieser Anfrage.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Unser Service – Ihr Vorteil:

Die IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH ist kontinuierlich auf der Suche nach passenden Objekten für vorgemerkte Kunden. Unser erfahrenes Team begleitet Sie umfassend – vom Erstgespräch bis zur notariellen Beurkundung. Wir übernehmen sämtliche Schritte des Verkaufsprozesses für Sie – professionell, diskret und zielorientiert. So sparen Sie Zeit und schonen Ihre Nerven, während Sie sicher sein können, den optimalen Verkaufspreis zu erzielen. Zögern Sie nicht – ich bin nur einen Anruf entfernt und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!.



Schlafzimmer 2. OG



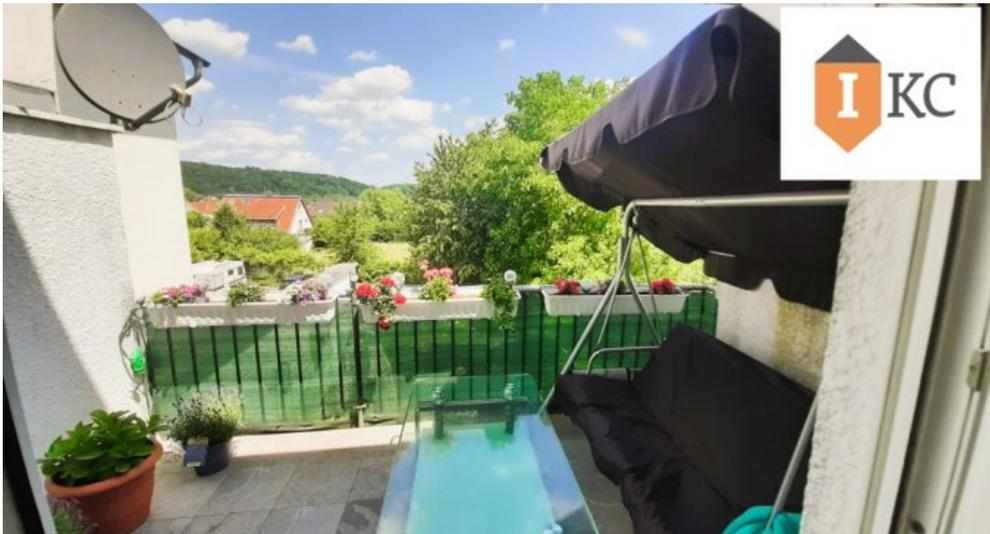
Schlafzimmer 2 OG



Schlafzimmer 2. OG



Wohn- Esszimmer 2. OG



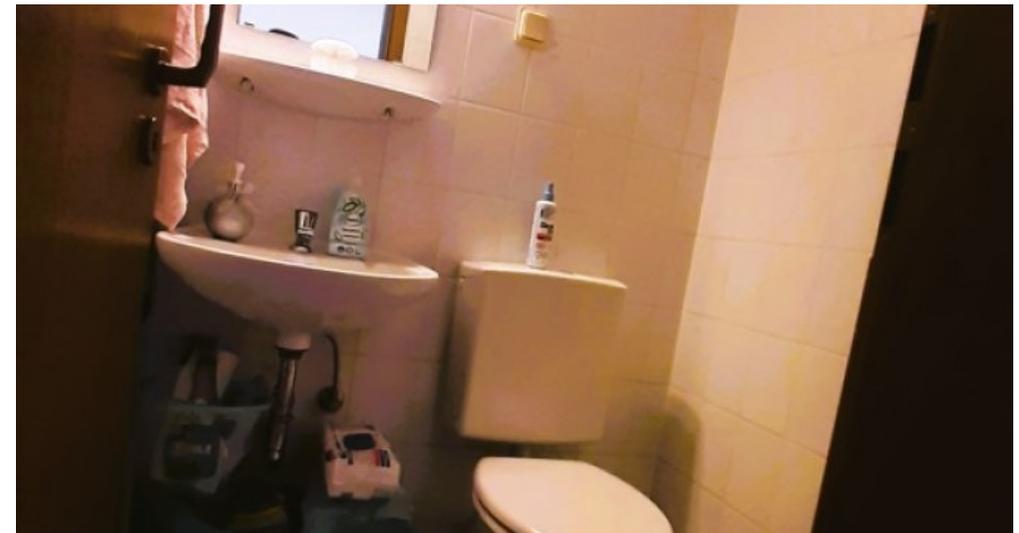
Balkon 2. OG



kl. Flur 2. OG



Küche 2.OG



Gäste-WC 2.OG



Flur DG



Wohn-Esszimmer DG



Arbeitszimmer DG



Schlafzimmer DG



Zimmer DG



Bad DG



Küche DG



Abstellraum DG



Flur 1.OG



Wohn- Esszimmer 1. OG



Blick ins Esszimmer 1. OG



Blick auf Dachterrasse 1. OG



Blick auf Dachterrasse 1. OG und Garten



Flur 1. OG



Zimmer 1. OG



Zimmer 1. OG



Flur 1. OG



Bad 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



Gäste-EC 1. OG



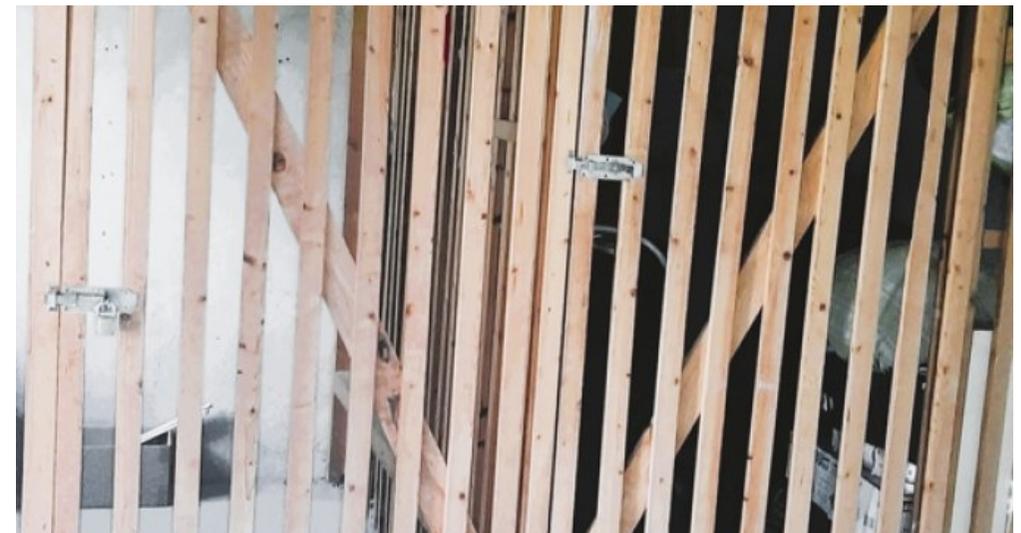
Küche 1. OG



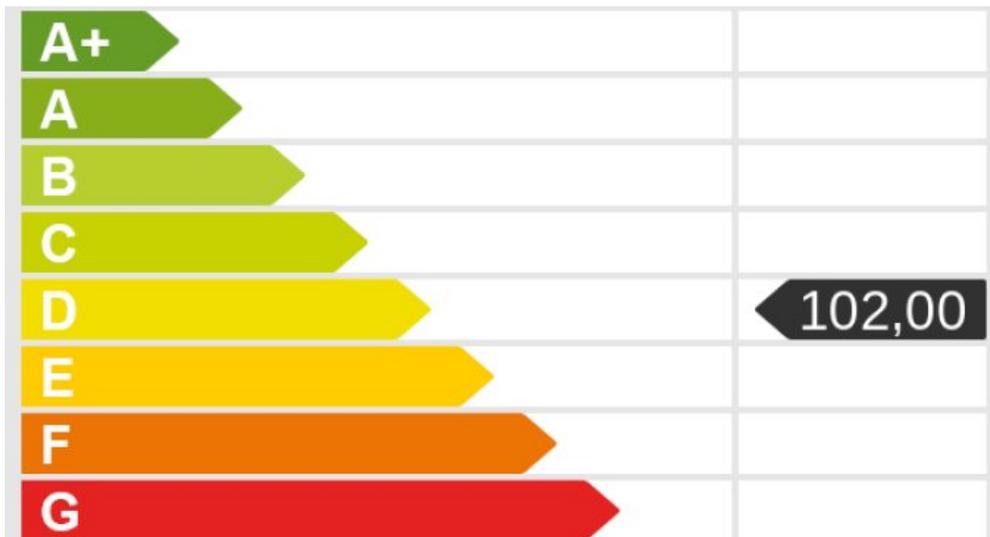
Treppenhaus EG



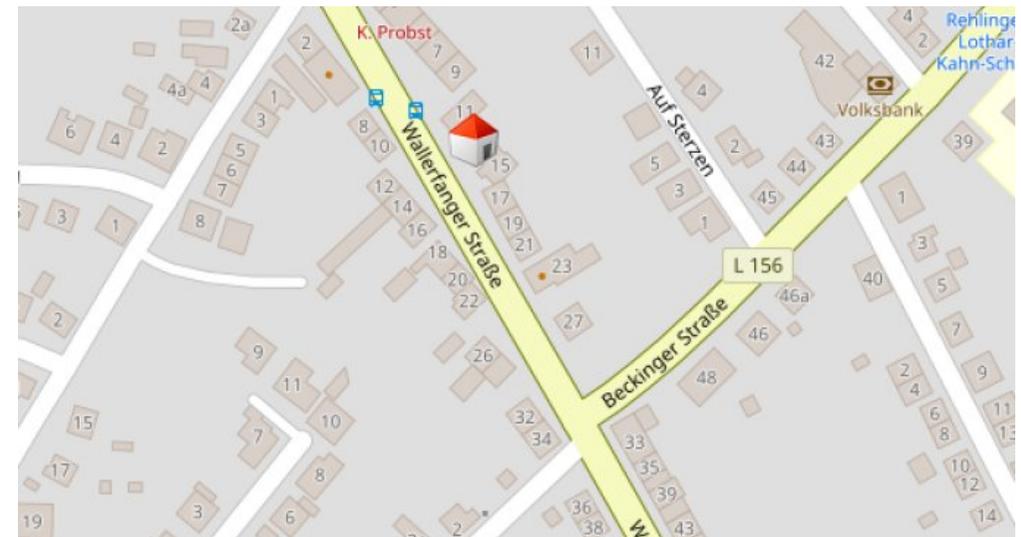
Gemeinsamer Wasch- und Trockenraum



Kellerräume



Energieskala



Lageplan

Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH
Saarbrücker Straße 43
66679 Losheim am See

Zentrale
E-Mail
Webseite

06872-408 92 99
carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de
www.ikc-immobilien-losheim.de