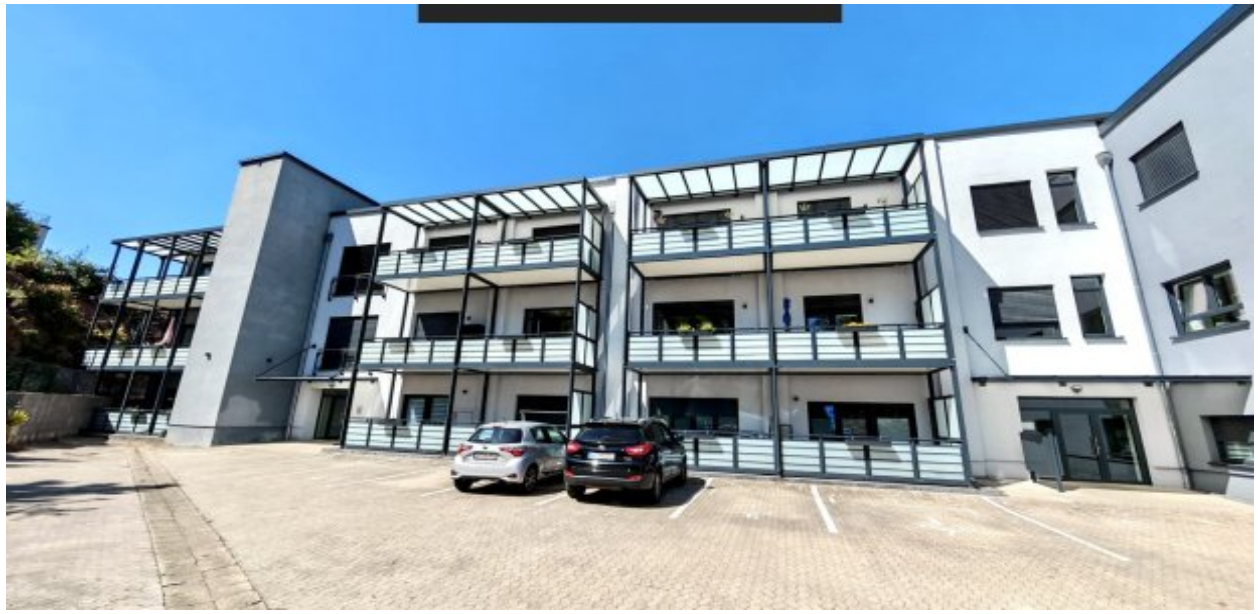
SUPER KAPITALANLAGE: 7 KERNSANIERTE + ENERGETISCH SANIERTE WOHNUNGEN ENERGIEAUSWEIS A MIT 7 STELLPL.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.499.000 €
IST Periode	Monat
Freiplätze	7



Objektbeschreibung

Hervorragende Kapitalanlage:
Diese 7 Wohnungen sowie das gesamte Gebäude wurden 2023 hochwertig kernsaniert und energetisch so umfangreich saniert, dass die Energieausweis Einstufung in Kategorie A ist für Bestandsimmobilien erreicht wurde, die nur mit viel Aufwand zu erreichen ist.
Folgende aufwändigen energetischen Sanierungen wurden umgesetzt:
+ Wäremedämm-Verbundsystem 14cm
+ 3fach verglaste Kunststofffenster
+ Fußbodenheizung
+ 24cm Dachdämmung
Die 7 Wohnungen verfügen insgesamt über
665m² Wohnfläche.
4 Wohnungen sind vermietet.
Eine Wohnung ist bereits frei und 2 weitere werden in den nächsten Monaten frei,
was für Kapitalanlagen aktuell der absolute Jackpot ist, da die Mieten in den letzten 2 Jahren explodiert sind und unaufhörlich weitersteigen.
Unvermietete Wohnungen bringen deshalb meist 30 bis 40% mehr Miete, da sie mit akutellen Mietpreisen neu vermietet werden können.
So kann man hier einfach indem man die freien Wohnungen zeitgemäß vermietet ohne Mieterhöhungen bei den vermieteten Wohnungen konservativ kalkuliert rund
83.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	665 m²
Nutzfläche	20 m²
Anzahl Zimmer	20
Anzahl Balkone	2
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	12.06.2025

Wenn man die Möglichkeiten der Erhöhung der anderen Mieten nutzt kommt man sogar auf über 90.000€ Mieteinnahmen p.a.
7 KFZ Stellplätze (opt.) sowie 7 Kellerräume (opt.) können ebenfalls mitgekauft werden.
Ein neuer Aufzug macht die Immobilie barrierefrei.
Eine Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit einem Neupreis von ca. 17.000€ (opt.)
Die Lage im Zentrum von Riegelsberg mit direkter Saarbahnanbindung nur 2 Minuten vom Autobahnanschluss nach Saarbrücken machen diese Kapitalanlage noch wertvoller.
Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, sich ein Stück wertbeständiges Immobilienvermögen mit sehr guter Rendite in Riegelsberg zu sichern und rufen Sie an unter
0162 43 1000 3.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Ja

Lage

Diese 7 Wohnungen befinden sich in einem 2023 kernsanierten und energetisch sanierten Mehrfamilienhaus in Riegelsberg und bieten eine ideale Lage für Investoren.
Der nächste Kindergarten ist nur 250 Meter entfernt, was den Weg für die Kleinsten besonders bequem macht.
Auch für die größeren Kinder ist gesorgt, da die nächste Schule lediglich 975 Meter entfernt liegt.
Pendler und Reisende schätzen die kurze Distanz zur Autobahn, die nur 850 Meter beträgt, und die hervorragende
Anbindung an die Saarbahn, die nur 125 Meter entfernt ist.
Für den täglichen Bedarf bieten fußläufig ein Netto, ein Biomarkt Frischmarkt, Brot und Sinne und viele andere Geschäfte vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Region um das Mehrfamilienhaus bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und schnellen Zugang zum Wald und zur Natur (300m). Hier finden Bewohner eine harmonische Balance zwischen urbanem Lebensstil und naturverbundener Erholung, und Sie finden eine hervorragend vermietbare Kapitalanlage in komplett saniertem Zustand.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	42kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	A
Primärenergieträger	GAS

Ausstattung

+ 2023 kernsaniert + energetisch saniert
+ 665m²
+ ca. 83.000€ realistische Mieteinnahmen ohne Erhöhungen
+ Über 90.000€ inkl. Erhöhungspotential.
+ Wäremedämm Verbundsystem
+ 3fach verglaste Kunststofffenster
+ Fußbodenheizung
+ 24cm Dachdämmung
+ Neuer Aufzug
+ Neue Heizung
+ Wunderschönes Eicheparkett
+ Hochwertige Bäder
+ 7 KFZ- Stellplätze (opt.)
+ 7 Kellerräume (opt.)
+Hochwertige Einbauküche (Neupreis 17.000€, opt.).

Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.
Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert-und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Homes & Castles Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (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. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem
gesetzlichen Widerrufsrecht.

CENTURY 21

.

Esszimmer

Extrem geräumiges Treppenhaus

Flur

wunderschöne, große Bäder

helle Schlafzimmer mit Eiche Parkett

Schlafzimmer

Schlafzimmer

Eingang

Abstellraum

Flur Wohnung

Kellerräume (opt.)

Keller

große Terrasse mit viel Sonne

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0170-3220979
E-Mail	christian.ammann@goodliving.ch