Mehrfamilienhaus mit Savoir-vivre!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	1.5%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	409.000 €
Freitext Preisbeschreibung	Verhandlungsbasis
Mieteinnahmen Ist pro Periode	1.450 €
IST Periode	Monat
Freiplätze	2
Garagen	2

Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit Charme, Cashflow und Chill-Faktor - 258 m² Wohnfläche, 3 Wohnungen, 1 großes Grundstück – und noch mehr Potenzial!
Hier wartet kein langweiliges Renditeobjekt, sondern ein echtes Investment mit Charakter – ein 3-Familienhaus aus dem Jahr 1965, das dir nicht nur solide Mieteinnahmen, sondern auch langfristiges Potenzial bietet. Insgesamt stehen dir rund 258 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf drei vollvermietete Wohnungen mit insgesamt zwölf Zimmern. Die Einheiten sind clever geschnitten, angenehm hell und gut in Schuss: unten ca. 102 Quadratmeter mit Terrasse, in der Mitte etwa 91 Quadratmeter mit Balkon und oben rund 65 Quadratmeter mit dreifach verglasten Fenstern – für extra Ruhe und bessere Energiewerte.
Das Grundstück hat mit ca. 1.400 Quadratmetern richtig Fläche zu bieten. Ob großer Garten mit Hütte, Hof, zwei Garagen oder zwei Stellplätze – hier ist Platz für alles, was dazugehört. Bonuspunkte gibt's für den Partykeller, die Waschküche und die Werkstatt im Keller – also auch in Sachen Nutzfläche ist hier einiges drin.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	258 m²
Nutzfläche	122 m²
Grundstücksfläche	1.400 m²
Anzahl Zimmer	12
Größe Balkon/Terrasse	36 m²
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja

OG doppelverglast, im DG 3-fach Verglasung, die Heizung läuft über Öl und das Warmwasser über Durchlauferhitzer – simpel, effizient, wartungsarm.
Besonders interessant für dich als Investor: Die Mieten sind aktuell zu günstig angesetzt. Das bedeutet für dich: direktes Steigerungspotenzial ohne große Umbauten oder Modernisierungen. Die Mieterschaft ist ruhig, sehr freundlich und unkompliziert – ein echter Glücksgriff für den Einstieg in die Vermietung.
Fazit: Wenn du auf der Suche nach einer stabilen Anlage mit Luft nach oben bist, dir solide Zahlen wichtiger sind als Hochglanzfassaden, und du gleichzeitig Wert auf ein gutes Gefühl bei der Investition legst – dann ist dieses Haus genau dein Ding. Nicht lange überlegen, sowas ist selten.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja

Lage

Kleinblittersdorf liegt im äußersten Südosten des Saarlandes, direkt an der Grenze zu Frankreich. Die Gemeinde besteht aus fünf Ortsteilen: Auersmacher, Bliesransbach, Rilchingen-Hanweiler, Sitterswald und dem namensgebenden Kleinblittersdorf. Die Lage an der Saar und die Nähe zu Frankreich, insbesondere zu Grosbliederstroff und Saargemünd (Sarreguemines), prägen die Region kulturell und wirtschaftlich.
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die Saarbahn verbindet Kleinblittersdorf regelmäßig mit Saarbrücken und Sarreguemines, was sowohl Pendlern als auch Investoren zugutekommt. Zudem ermöglichen die Autobahnen A6, A620 und A1 eine schnelle Erreichbarkeit von Städten wie Mannheim, Metz, Nancy, Paris, Trier und Köln.
Für Investoren bietet Kleinblittersdorf dank der direkten Grenzlage zu Frankreich spannende Perspektiven. Die Nähe zum Nachbarland erweitert nicht nur den potenziellen Mieterkreis, sondern schafft auch interessante Optionen für grenzüberschreitende Arbeits- und Lebensmodelle.

Energieausweis

Baujahr lt. Energieausweis	1965
Erstellungsdatum	ohne
Primärenergieträger	OEL

Die Kombination aus strategischer Lage, guter Infrastruktur und kultureller Vielfalt macht Kleinblittersdorf zu einem interessanten Standort für Immobilieninvestitionen..

Ausstattung

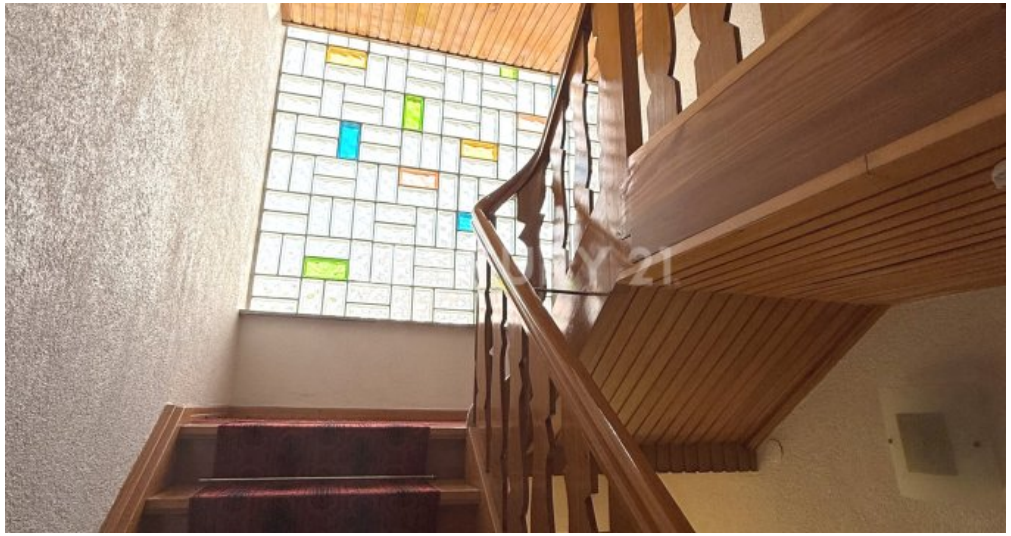
Hard Facts mit Herz:
Baujahr 1965 – solider Altbau mit Charakter, kein Sanierungsfall, sondern echtes Substanzhaus
258 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 3 Wohneinheiten mit insgesamt 12 Zimmern
Großzügiges Grundstück mit ca. 1.400 m² – inklusive Gartenhütte, Hof und jeder Menge Platz zum Leben oder Parken
Erdgeschoss mit ca. 102 m² und Terrasse – perfekt für die Morgensonne oder die Abendpizza
Erstes Obergeschoss mit ca. 91 m² und Balkon – Aussicht inklusive
Dachgeschoss mit ca. 65 m² – kompakt, gemütlich und dank 3-fach Verglasung super leise
Ausstattung & Extras:
Fenster doppelt verglast, im DG sogar 3-fach – energieeffizient und ruhig
Elektrik wurde 2014 erneuert – hier läuft alles rund
Beheizt wird mit Öl – solide und verlässlich
Warmwasser kommt über Durchlauferhitzer – schnell, effizient, wartungsarm
Im Keller: Waschküche, Werkstatt und ein waschechter Partyraum – für alles, was Spaß oder Ordnung macht
Zwei Garagen und zwei Stellplätze – genug Platz für Fuhrpark, Fahrrad oder Grill
Nice to know:
Das Haus ist aktuell voll vermietet – mit einer richtig angenehmen, ruhigen Mietergemeinschaft
Die Mieten liegen momentan unter dem Marktwert – hier steckt echtes Renditepotenzial
Gepflegter Zustand ohne Renovierungsstau – einfach übernehmen und loslegen
Ideal für junge Kapitalanleger, Mehrgenerationenmodel oder clevere Neudenker.

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 und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.
CENTURY 21 Homes & Castles 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 besten 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.

Terasse über Garage EG

Bad EG



Treppenhaus

Diele 1.OG

Diele 1.OG von der andere Seite

Wohnzimmer 1.OG

Bad 1.OG

Esszimmer 1.OG

Schlafzimmer 1.OG

Kinderzimmer 1.OG

Küche 1. OG

Diele - Eingang - DG

Wohnzimmer DG - Unmöbliert

Wohnzimmer DG - Mögliche Möblierung

Esszimmer DG

Bad DG

Schlafzimmer - Unmöbliert

Kinderzimmer DG

Keller

Waschküche

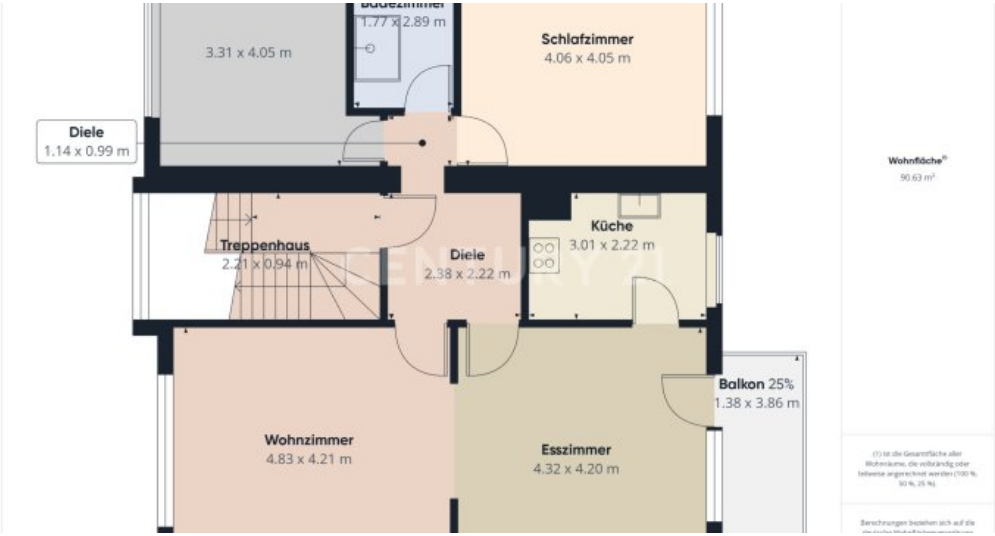
Kellerflur mit Ausgang zum Hof/Garagen

Garagen

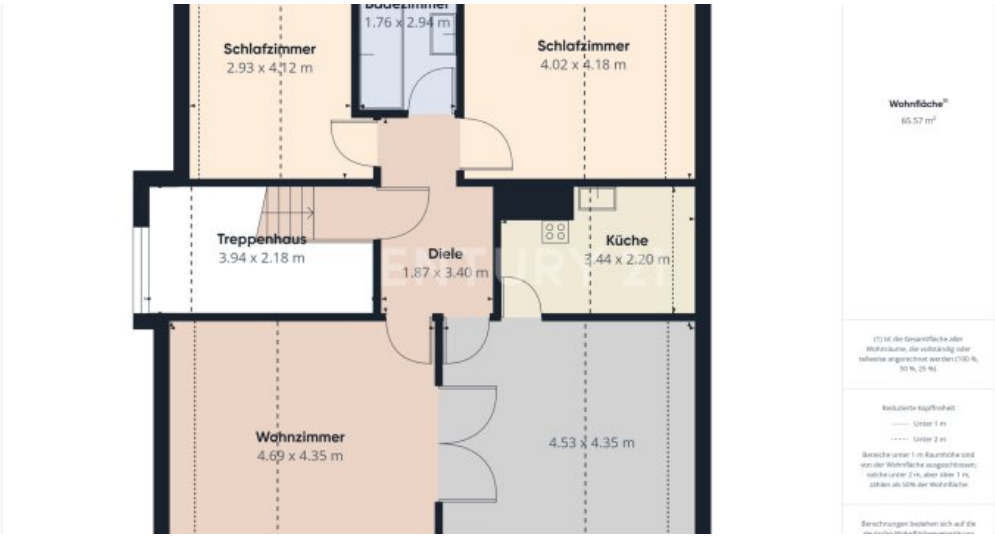
Blick in den Garten - Mit Hütte

Grundriss KG

Grundriss EG



Grundriss 1. OG



Grundriss DG

Grundrisse

Alexander Beyrodt
Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300
66280 Sulzbach-Altenwald
06897 -77 70 711 Fax 712
Mobil 0173-634 7834
alexander.beyrodt@century21.de
www.homes-castles.century21.de

Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

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