

# Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftseinheiten in Innenstadtlage von Dillingen

#### Preise & Kosten

Käufercourtage 3,57 % Käuferprovision inkl.

der gesetzlichen MwSt.

Kaufpreis 1.299.000 €

Freiplätze 12 Garagen 3



### **Objektbeschreibung**

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in der Dillinger Fußgängerzone bietet eine vielseitige Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheiten auf einer Gesamtnutzfläche von 1.779,39 m². Die Immobilie erwirtschaftet derzeit eine Netto-Kaltmiete von ca. 103.430,40 € pro Jahr. Durch die Vermietung der bisher eigengenutzten Flächen von ca. 400,44 m² lässt sich das jährliche Ertragspotenzial auf bis zu 133.425 € steigern.

Die Fassade wurde gedämmt und trägt zu einem energieeffizienten Wohnkomfort bei. Das Gebäude umfasst insgesamt 7 Wohnungen, 10 Apartments sowie 4 Gewerbeeinheiten. Die Apartments wurden in den Jahren 2021 und 2022 modernisiert und bieten zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Gewerbeflächen beinhalten unter anderem eine etablierte Zahnarztpraxis, eine Modeboutique sowie Büro- und Nutzflächen.

Für Mieter und Besucher stehen 12 Stellplätze und 3 Garagen hinter dem Objekt zur Verfügung. Die Energieversorgung erfolgt über Fernwärme, unterstützt wird die Immobilie durch eine Photovoltaikanlage mit 24,80 kWp, was Betriebskosten reduziert und die Nachhaltigkeit erhöht.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 12



#### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 530 m<sup>2</sup> Nutzfläche 1.779 m<sup>2</sup> Gesamtfläche 1.779 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1.201 m<sup>2</sup> **Anzahl Zimmer** 25 Anzahl Badezimmer 20 Stellplätze 15 Baujahr 1954





### Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Dillingen, direkt in der stark frequentierten Fußgängerzone der Innenstadt. Diese Position garantiert eine hervorragende Sichtbarkeit für die Gewerbeflächen und sorgt für eine hohe Kundenfrequenz. Gleichzeitig profitieren die Wohn- und Büroeinheiten von einer sehr guten Erreichbarkeit und Anbindung.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Cafés, liegen in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, wodurch Bewohner, Kunden und Mitarbeiter eine optimale Anbindung genießen.

Auch die Anbindung an das Autobahnnetz ist hervorragend: Über die nahegelegenen Auffahrten erreichen Sie Saarbrücken, Merzig oder Luxemburg in kurzer Fahrzeit. Damit verbindet das Objekt zentrale Innenstadtlage mit einer idealen Verkehrsanbindung in alle wichtigen Richtungen der Region...

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 12



#### **Ausstattung**

heizungsart Fernheizung befeuerung Fernwärme



## **Ausstattung**

Heizung: Fernwärme

Photovoltaikanlage: 24,80 kWp

Elektrik erneuert: 2019

Doppelverglaste Kunststofffenster: 2013

Bodenbeläge: Fliesen, Laminat

Wände: Putz, Tapeten, Fliesen in Nassräumen Wohnungen & Apartments modernisiert: 2021/2022

Flächenaufteilung: Gewerblich: 848,80 m² Wohnfläche: 530,15 m²

Eigengenutzte Büro- und Lagerflächen: 400,44 m²

Gesamtnutzfläche: 1.779,39 m² Mietübersicht & Einheiten

Anzahl Einheiten: 7 Wohnungen 10 Apartments 4 Gewerbeeinheiten

Aktuelle Nettokaltmiete: ca. 103.430,40 € pro Jahr

Zusätzliches Mietpotenzial:

Durch Vermietung der bisher eigengenutzten 400,44 m² Büro- und Lagerflächen kann die Nettokaltmiete

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 12



auf bis zu 133.425 € pro Jahr gesteigert werden.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 12





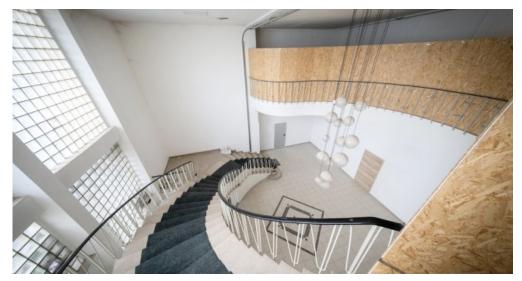
# **Sonstiges**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung? Sprechen Sie uns an – wir beraten Sie gerne persönlich..

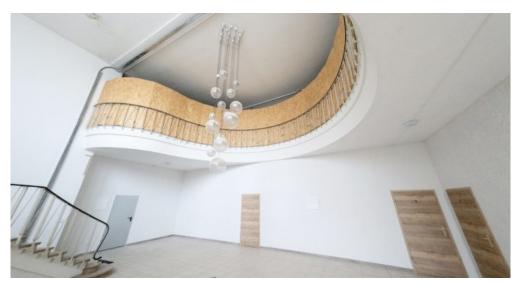
Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 12



Luftansicht



Galerie



Galerie Treppenhaus



Wohnung

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 12



Wohnung



Küche



Wohnung



Bad

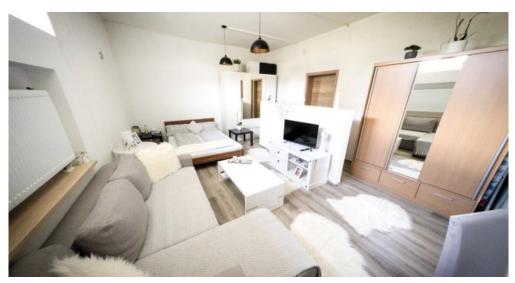
Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 12



Wohnung



Bad



Apartment



Wohnung

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 12





Apartment







PV-Anlage

Hinterhof

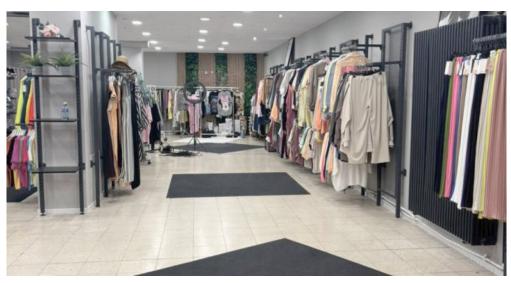
Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 12



Wohn-und Gewerbeimmobilie



Geschäft



Geschäft



Geschäft

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 12





Geschäft





Ladenlokal

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 12



## **Anbieter**

ERA Siebert Immobilien GmbH Torstraße 66663 Merzig

Zentrale E-Mail 016091447886

t.brunner@eraimmobilien.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 12