

# Kapitalanlage mit 3 Wohneinheiten Citynah in Püttlingen

#### Preise & Kosten

Käufercourtage 3,57% inklusive

Mehrwertsteuer

Kaufpreis 310.000 €



### **Objektbeschreibung**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Kapitalanlage in Püttlingen! Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900 mit Anbau 1960 wurde umfassend modernisiert und bietet Ihnen auf ca. 230 m² Wohnfläche drei Wohneinheiten wovon eine vermietet und zwei Leerstand aufweisen. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 1.056 m² und bietet viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung. Das Haus verfügt über zwei Etagen und umfasst insgesamt neun geräumige Zimmer, davon sechs einladende Schlafzimmer, die Ihnen und Ihren Mietern viel Raum zum Entspannen bieten. Drei elegant ausgestattete Badezimmer sorgen für ein hohes Maß an Komfort und vermitteln ein Gefühl von Luxus im Alltag. Highlight ist die Maisonette Wohnung im Dachgeschoss.

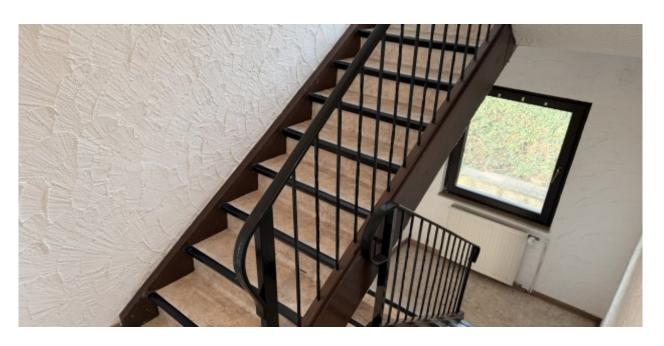
Das Mehrfamilienhaus beeindruckt mit einem großzügigen Balkon für das erste Obergeschoss, der ideal als Rückzugsort an sonnigen Tagen darstellt, und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 40 m², die vielseitige Möglichkeiten für Stauraum oder kreative Projekte bietet.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 12



### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche 230 m<sup>2</sup> Nutzfläche 46 m<sup>2</sup> 1.056 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche **Anzahl Zimmer** 9 Anzahl Schlafzimmer 6 **Anzahl Badezimmer** 3 Anzahl Balkone Anzahl Terrassen 1900 Baujahr Zustand des Objektes Modernisiert Objekt ist vermietet Ja



Entdecken Sie die Vielfalt und den Charme dieses einzigartigen Objekts in Püttlingen und lassen Sie sich von der Kombination aus Geschichte und Moderne begeistern.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 12



#### **Ausstattung**

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas

Unterkellert Nein



### Lage

Der Stadtteil bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlichem Charme. Püttlingen verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen, die alle schnell erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass die umliegenden Städte und Gemeinden leicht zu erreichen sind. Zudem ist die Autobahn nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine optimale Vernetzung gewährleistet.

Erholungssuchende und Naturliebhaber kommen in Püttlingen ebenfalls auf ihre Kosten, denn die Region ist von wunderschönen Wander- und Radwegen durchzogen, die zum Entspannen und Entdecken der Natur einladen.

Insgesamt bietet diese Lage sowohl für Investoren als auch für Selbstnutzer hervorragende Voraussetzungen, um sich langfristig wohlzufühlen und von einer nachhaltigen Entwicklung der Region zu profitieren..

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 12



**Energieausweis** 

Gebäudeart Wohnimmobilie

Energieausweis Art Bedarf

Gültig bis 2029-05-07

Endenergiebedarf 152.20

Baujahr It. Energieausweis 1900

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Energieeffizenzklasse E

Primärenergieträger GAS



### Ausstattung

+ Ausführung

Massivhaus 1900, Anbau ca. 1960 Betondecken

Rückseite neue Abdichtung + Drainage 2025

Fassade ungedämmt

+Aufteilung

EG 2ZKB leer 59qm / 1.OG 3ZKB leer 82 qm/ DG Maisonette 4,5ZKB vermietet 720€ kalt 86qm

+Böden

Fliesen, Laminat

+Heizung

Gas Zentralheizung ca. 2010 mit Wärmemengenzähler

Durchlauferhitzer

Hängeheizkörper

+Bad

DG ca. 10 Jahre Fußbodenheizung

OG/EG ca. 15 Jahre

+Fenster

2 fach 4 Stück ca. 1993 Holz, 2 Stück 2020 / Front 2003-2009 Kunststoff

+Dach

ca.80 -90er und gedämmt innen

ca. vor 10 Jahren Dachgeschoss renoviert

+Elektrik & Leitungen Wasser/Heizung

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 12



ca. 1980-90 er Jahre mit Unterverteilung und Leitungen Wasser Kupfer / Zink +sonstiges

Anbau für 1. OG, Schuppen EG (Hangnässe) als Abstellraum, Balkon im Flur, Balkon für 1. OG, Zimmer EG neue Abdichtung und Estrich/Bodenplatte, Gartenhaus für Mieter DG, Holztreppe, Giebel verblendet (Material unklar), Glasfaser.

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 12





## **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..

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 12







Balkon & Anbau OG



Eltern OG



Anbau für OG

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 12





Flur EG Bad EG





Küche EG Wohnbereich EG

Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 12



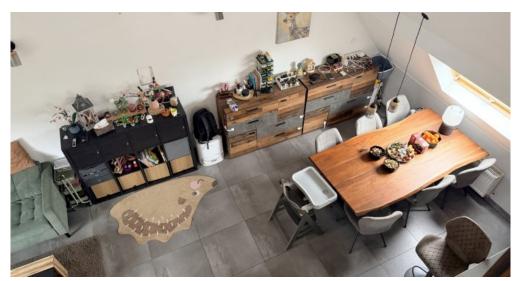
Wohnen EG



Wohnbereich DG



Bad DG



Esszimmer DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 12



Küche DG



Rückansicht



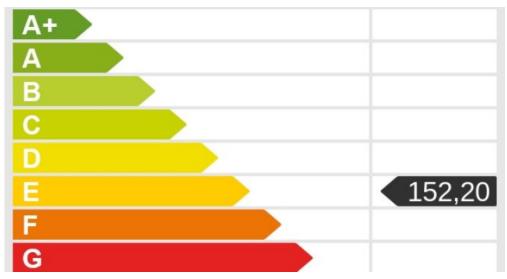
Kind DG



Gartenhaus für DG

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 12





Energieskala

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 12



### **Anbieter**

Innovativ Immobilien Marktstr., 24 66346 Püttlingen

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06898-6958846 06898-6958847

puett lingen@innovativ-immo.de

www.innovativ-immo.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 12