

## Kapitalanlage mit direktem Cashflow!

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	120.000 €
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis für Interessenten:

Der Zugang zum 360 Grad-Rundgang erfolgt ausschließlich nach Bestätigung der Widerrufsbelehrung und vor einer persönlichen Besichtigung. Hierfür wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Besichtigung erst nach Vorlage einer aktuellen SCHUFA-Auskunft vereinbart werden kann. Der angebotene Preis in Höhe von 120.000€ ist ein Festpreis, wodurch kein Verhandlungsspielraum mehr besteht.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohnhaus mit 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 3 Etagen. Ideal geeignet als Kapitalanlage oder zur teilweisen Eigennutzung. Das Gebäude ist vollständig unterkellert und befindet sich in einem soliden Zustand. Eine Garage befindet sich direkt am Objekt und bietet zusätzlichen Komfort.

Im Erdgeschoss besteht ein Wohnrecht für eine 88-jährige Person, das mit Tod oder Umzug in ein Pflegeheim erlischt.

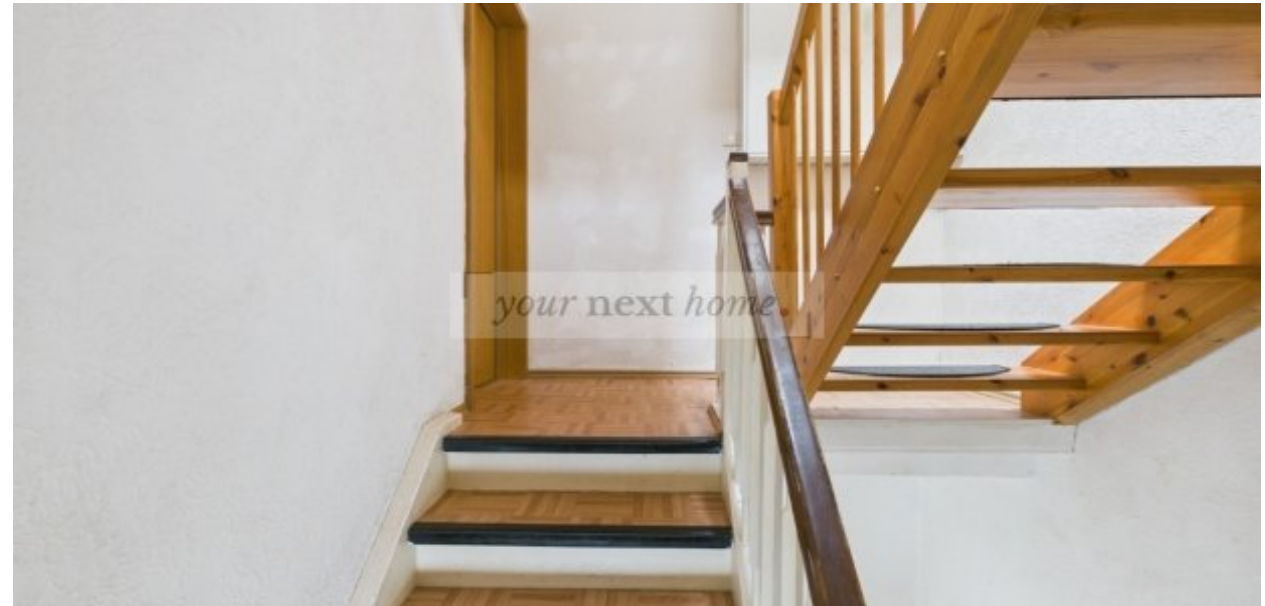
Wohnungen im Überblick

Erdgeschoss – ca. 79,13 m<sup>2</sup>

Aktuell bewohnt, Wohnrecht auf Lebenszeit bzw.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	151,49 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	125,72 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	150 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Gartenfläche	150 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	101,60 m <sup>2</sup>
Dachboden Fläche	62,83 m <sup>2</sup>
Baujahr	1925



(Wird im Keller befeuert)

Obergeschoss – ca. 72,36,00m<sup>2</sup>  
Helle, gut geschnittene Wohnung  
Inklusive Einbauküche  
Kunststofffenster mit Dreifachverglasung  
Ideal zur Vermietung oder Eigennutzung

Dachgeschoss – ca. 62,83m<sup>2</sup> bewohnbare Nutzfläche.  
Gemütliche Wohneinheit mit optimal genutztem Grundriss  
Holzfenster und Kunststofffenster mit Doppelverglasung  
Perfekt als kleine Single-Wohnung oder zur Vermietung

### Besondere Hinweise

Das bestehende Wohnrecht im Erdgeschoss stellt eine kurzfristige soziale Komponente dar. Für Kapitalanleger eröffnet sich gleichzeitig die Chance, zwei Wohnungen sofort zu vermieten oder selbst zu nutzen.

Dieses Wohnhaus bietet eine hervorragende Kombination aus Investitionspotenzial, solider Bausubstanz und attraktiver Wohnlage. Mit drei getrennten Wohneinheiten, einer Garage sowie bereits modernisierten Bereichen stellt das Objekt eine ideale Gelegenheit für Anleger oder Mehrgenerationenwohnen dar. Hier kann man nach Beendigung des Wohnrechts circa 1.



## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
WG-geeignet	Ja
Bad	Dusche, Fenster
Küche	offen
Boden	Laminat
heizungsart	Zentralheizung
befueuerung	Öl
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süden
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller



(Quelle: Mietspiegel 2025)

Wie schon Harry Wijnvoord sagte: "Der Preis ist heiß".

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	08.12.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1925
Ausstelldatum	08.12.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Öl



## Lage

Ommersheim liegt in der Region Saar-Lor-Lux in der Nähe des Flughafens Saarbrücken-Ensheim, ca. 15 km östlich der Landeshauptstadt Saarbrücken an der Schnittstelle der L 107 und L 236 im ländlich strukturierten Muschelkalkgebiet des Bliesgau.

Der heutige Ort Ommersheim umfasst die Ortsteile Nussweiler, Ziegelhütte und Philippsburg. Wüstungen sind Lindweiler (auf dem Hügel gegenüber Nussweiler) und Osthofen. (Die Wüstung lag in der Nähe des heutigen Gangelbrunnens. Die Osthofenstraße weist darauf hin.)

Früher gehörten zu Ommersheim auch die Ortsteile Ormesheim (bis 1721), Heckendalheim, Oberwürzbach (bis 1925) und Rittersmühle.

In Ommersheim gibt es mehrere Schulen:

Mandelbachtalschule: Eine Gemeinschaftsschule, die Hauptschulabschluss, mittleren Bildungsabschluss und das Abitur anbietet.

Mandelbachschule: Eine weitere Gemeinschaftsschule in Ommersheim, die ähnliche Abschlüsse anbietet.



Diese Schulen bieten eine Vielzahl von Bildungsmöglichkeiten für Schüler in der Region.

In Ommersheim gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten:

Supermärkte: Zu den bekanntesten gehören Kaufland, Rewe, Aldi Süd, Lidl und EDEKA.

Hofläden: Diese bieten frische Lebensmittel direkt vom Erzeuger an und sind für ihre besondere Atmosphäre bekannt.

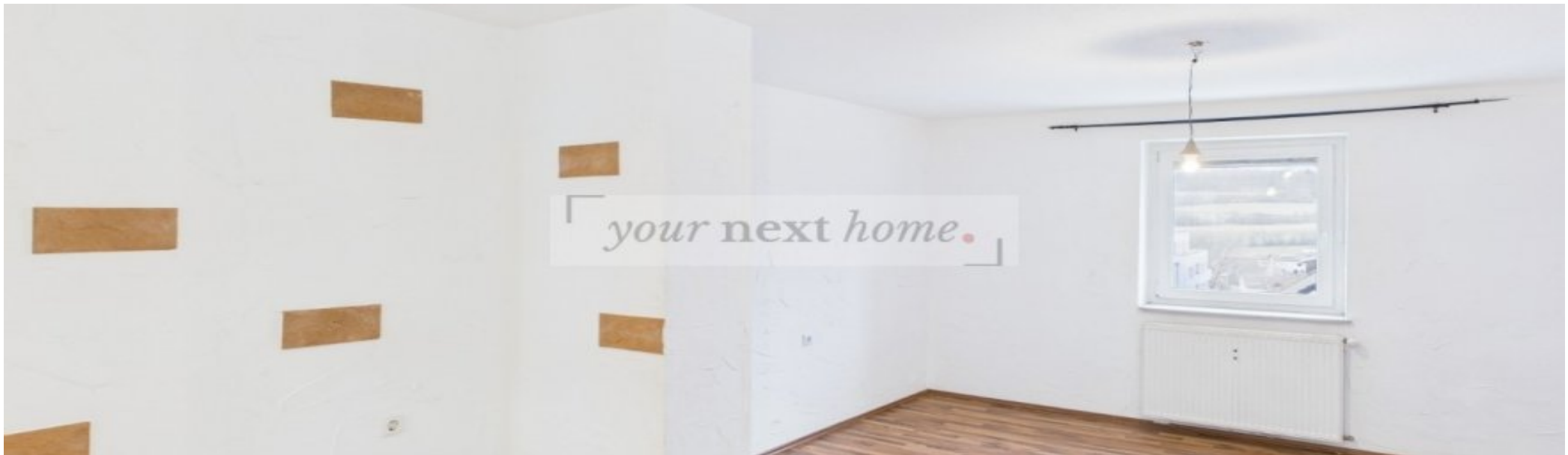
Milch Heisje: Ein Biolandhof, der frische Produkte wie Eier und Wurst verkauft und täglich geöffnet ist.

Diese Optionen bieten eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten in der Region Ommersheim..



## Ausstattung

- Baujahr: 1925
- Dach: Satteldach, Eternit
- Wohnfläche: ca. 151,49m<sup>2</sup>. Plus 62,83 m<sup>2</sup> bewohnbare Nutzfläche im Dachgeschoss.
- Grundstücksfläche: ca. 150m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca.125,72 m<sup>2</sup>
- Fenster: Kunststoff/Alu, Holz 2fach und 3fach verglast 2010
- Böden: Fliesen, Laminat
- Wände: Putz, Tapete
- Bad: 3 x Tageslichtbad, Dusche, WC und Waschbecken
- WC im Keller
- Heizung: Öl
- Sonstiges: offene Einbauküche Nobilia , Garage.



## 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 zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (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.





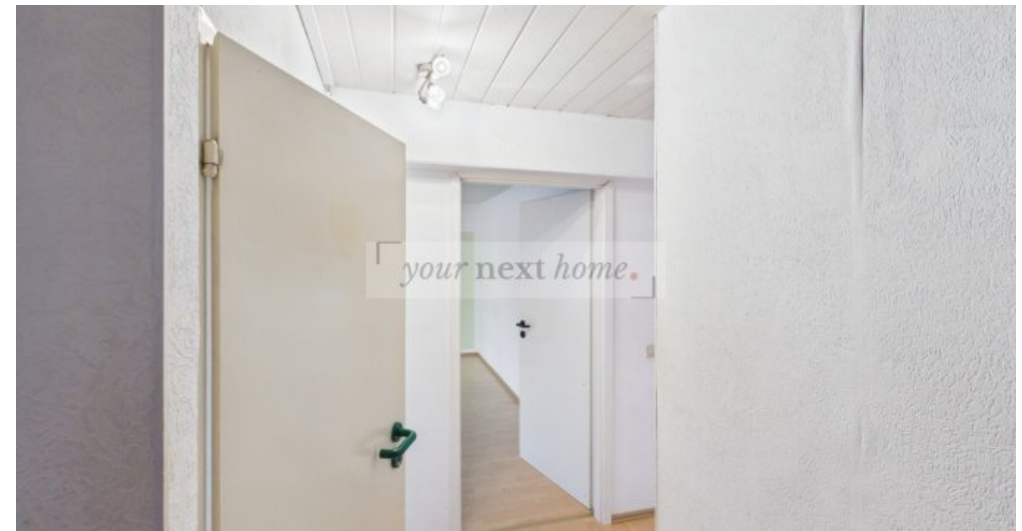
CAM04496G0-PR0082-STILL009



Schlafzimmer OG



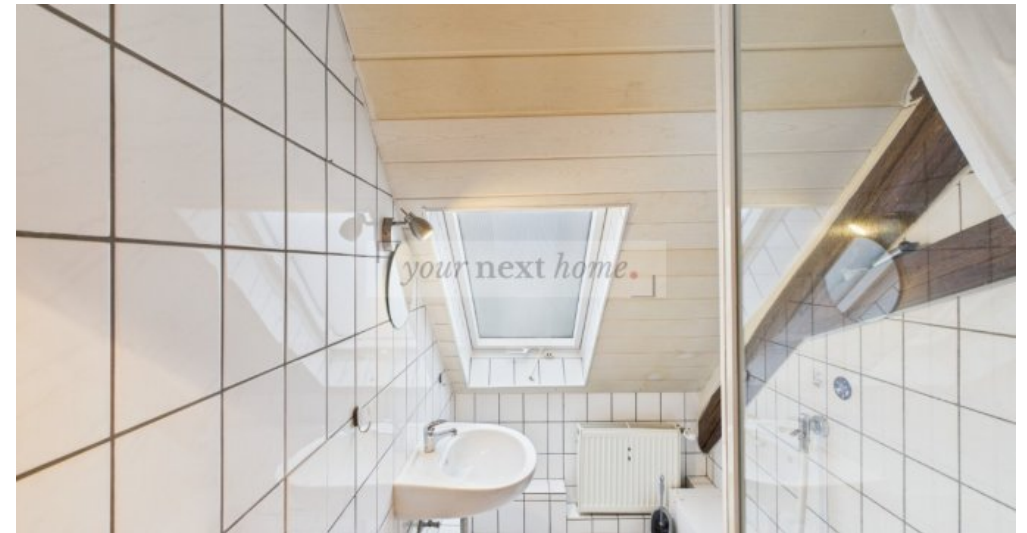
Treppe zu DG



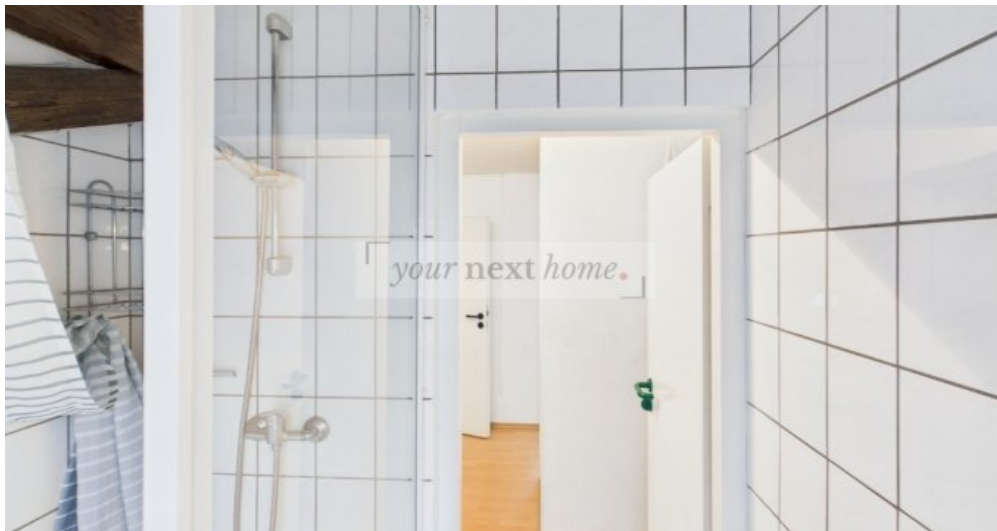
Eingangsflur Wohnung DG



CAM04496G0-PR0082-STILL013



Badezimmer DG



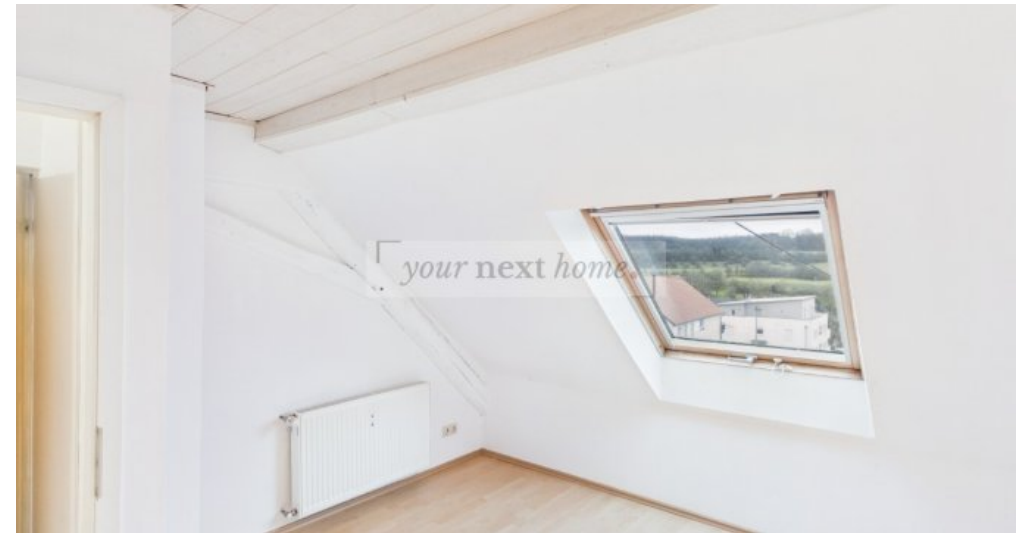
CAM04496G0-PR0082-STILL015



Küche DG



Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Keller



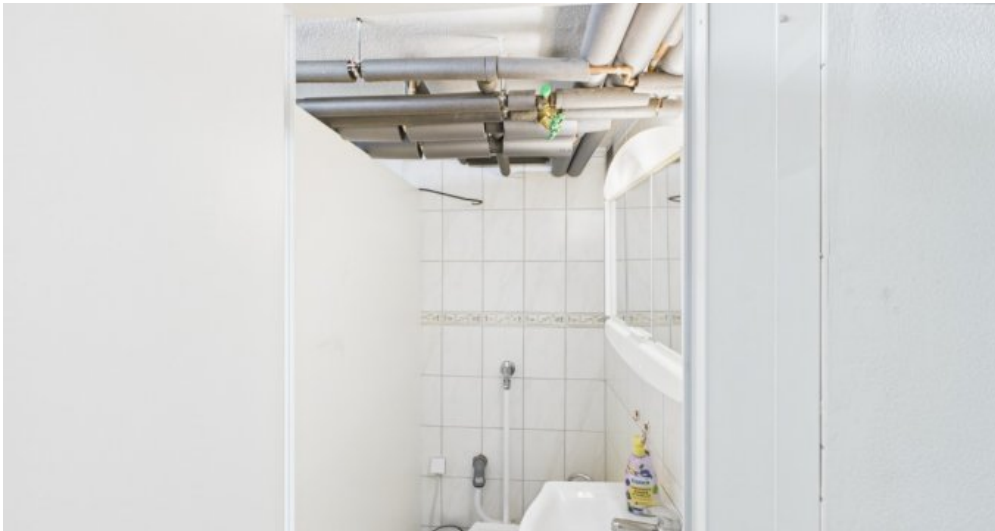
Keller mit Küchenanschluss mit Ausgang zum Grundstück



Öllager aus Kunststoff



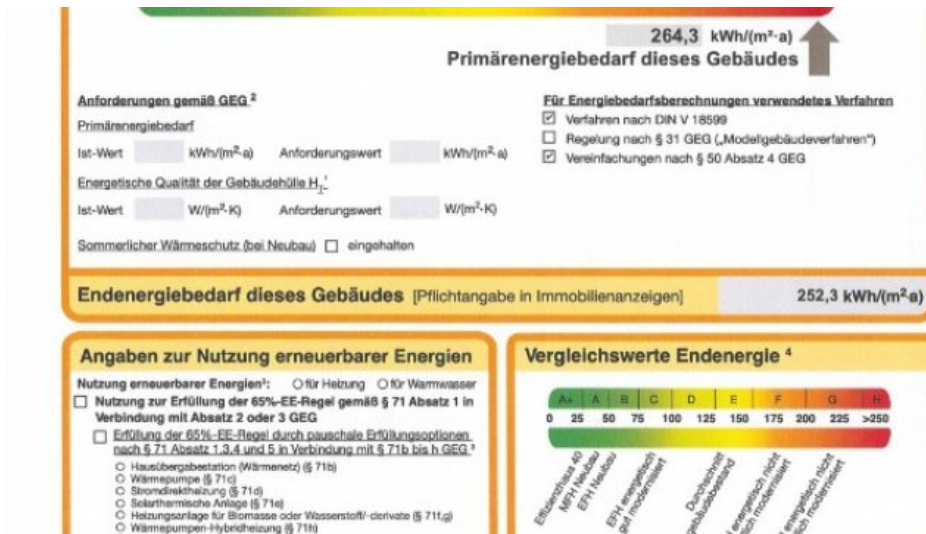
Heizung



WC im Keller



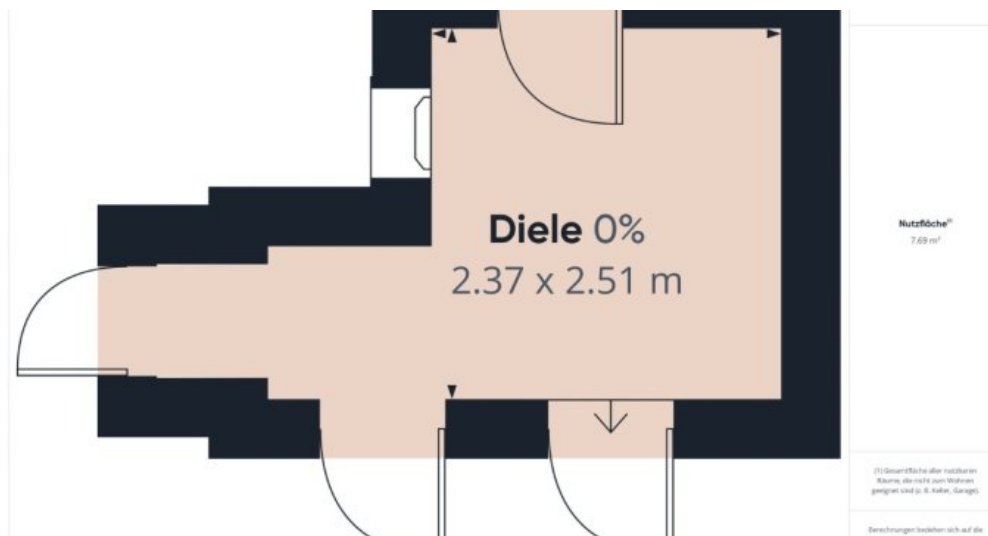
Befuerung Kachelofen EG



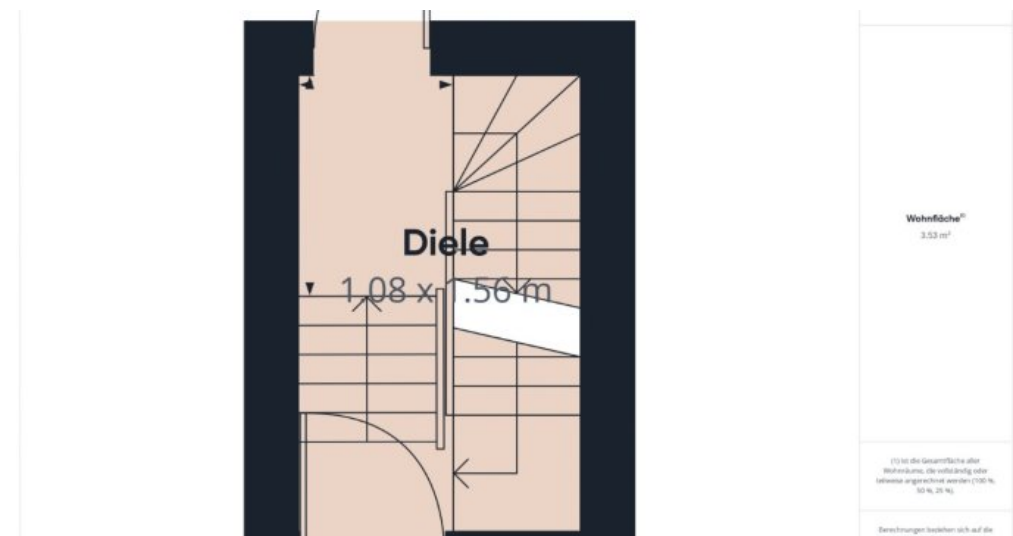
Energieausweis



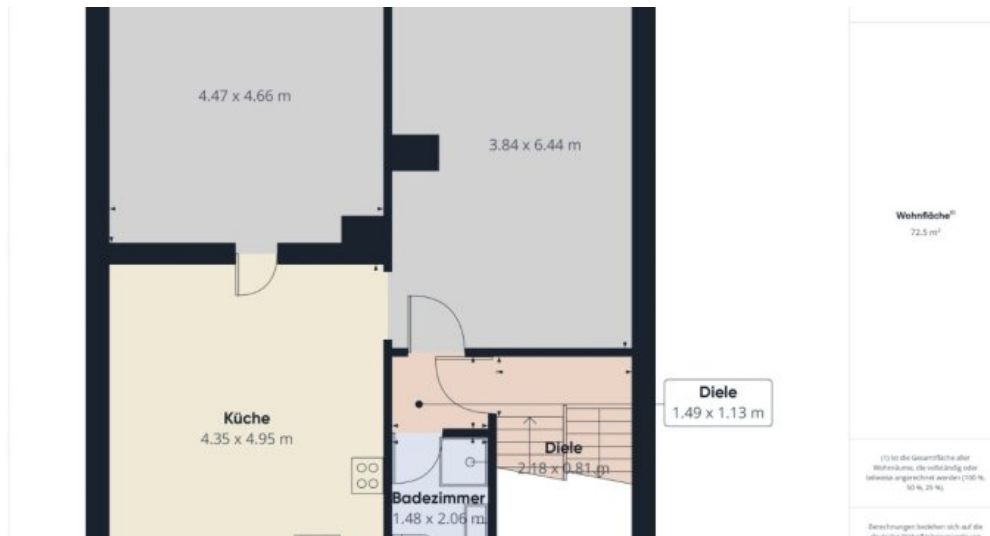
Grundriss



Grundriss



Grundriss



Grundriss

## Anbieter

your next home  
Rathausstraße 31  
66571 Eppelborn

Zentrale  
E-Mail

06881/5959111  
[info@ynhome.de](mailto:info@ynhome.de)