

Günstige Gelegenheit - 2 Häuser - 5 Wohnungen - ein Preis !!

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57
Kaufpreis	189.000 €
Freiplätze	9
Garagen	1



## Objektbeschreibung

Renditeobjekt in Krettnich, Stadtteil von Wadern – attraktiv vermietetes Mehrfamilienhaus

Objektbeschreibung Ein charmantes Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1850/1890, das sich aus einem historischen Gebäudeensemble entwickelt hat. Die Immobilie umfasst insgesamt 5 vollständig renovierte Wohneinheiten. Ursprünglich bestand die Immobilie aus drei Einheiten, Gasthaus- und Saalbereich und Wohnhaus; daraus entstanden ist ein, ertragsstarkes Mehrfamilienhaus mit klar strukturierter Aufteilung. Die Wohnungen verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss und bieten eine attraktive Nettojahresmiete mit deutlichem Steigerungspotenzial.

Ausstattung und Zustand

In den letzten Jahren renoviert, zentrale Haustechnik modernisiert, vier der Wohnungen verfügen über teils neuwertige Einbauküchen.

Ölheizung erneuert (2017)

EG-links-Wohnung kürzlich erneut modernisiert

zwei Wohnungen aktuell vermietet.

Solide Bausubstanz, gepflegt und zeitgemäß ausgestattet, Dachgeschoß ausbaufähig,

9 PKW-Stellplätze,

kleiner Gartenbereich

Ertragspotenzial

Jahresnettoeinnahmen zuletzt ca.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	407,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.574 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	15
Anzahl Schlafzimmer	9
Anzahl Badezimmer	5
Stellplätze	10
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1890
Zustand des Objektes	Modernisiert
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja



820 €

Mietspiegel-basiertes Potenzial bis ca. 30.000 € p.a. möglich.

Zwei Wohnungen derzeit neu zu vermieten; Potenzial durch Aktualisierung der Mieten noch steigerbar.

Lage Krettnich, ein Ortsteil von Wadern im nördlichen Saarland, bietet ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit guter Anbindung an regionale Zentren.

Warum investieren?

Konservatives Renditeobjekt mit stabilen Einnahmen

Klare Vermietungspotenziale durch nachträgliche Mietanpassungen

Renovierte Einheiten, geringe Instandhaltungskosten dank modernisierter Technik.

## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja



## Lage

Wadern liegt im nördlichen Saarland, eingebettet in eine grüne und familienfreundliche Region. Die Stadt bietet eine ruhige Lebensatmosphäre mit direktem Nähe zu Natur- und Erholungsräumen sowie einer guten Anbindung an zentrale Zentren der Region. Wadern ist in mehrere Ortsteile gegliedert, darunter Krettnich, das durch eine ruhige Wohnlage und gute Infrastruktur überzeugt. Lokale Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeitangebote sind viertelstundengenau erreichbar, teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die Nähe zu Autobahnen und Bundesstraßen erleichtert Pendeln in Richtung Saarbrücken, Trier oder Luxemburg. Insgesamt zeichnet sich Wadern durch stabile demografische Entwicklung, solide Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Lage aus, die sich positiv auf Vermietungspotenziale und Werthaltigkeit von Immobilien auswirkt..

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-02-19
Endenergiebedarf	250.47
Baujahr lt. Energieausweis	1851
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	OEL



## Ausstattung

Massive Bauweise: Keller, Erd- und Obergeschoss; Speicher ausbaufähig

Baujahr: ca. 1850–1890

Heizung: Ölzentralheizung (erneuert 2013)

Fenster: Kunststofffenster 2-fach verglast (erneuert 1992)

Wohnfläche gesamt: 407,3 m<sup>2</sup>

Aufteilung Wohnungen:

Wohnung 1 (EG links): 79,4 m<sup>2</sup>, 3 Zi, Küche mit EBK, Bad, Abstellraum, Flur

Wohnung 2 (EG mitte): 76,1 m<sup>2</sup>, 3 Zi, Küche mit EBK, Bad, Abstellraum, Flur

Wohnung 3 (EG rechts): 95,5 m<sup>2</sup>, 3 Zi, Küche mit EBK, Bad, Flur

Wohnung 4 (OG links): 70,1 m<sup>2</sup>, 2 Zi, Küche mit EBK, Bad, Abstellraum, Flur

Wohnung 5 (OG rechts): 86,2 m<sup>2</sup>, 4 Zi, Küche, Bad, Abstellraum, Flur, Balkon

kleiner nutzbarer Gartenbereich

9 PKW-Stellplätze.



## Sonstiges

Sie erwerben dieses Haus für: 189.000 € VB

Energieausweis - in Bearbeitung wird neu erstellt.

Provision:

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusiv ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der IKC GmbH Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

Neugierig geworden? Gerne stehe ich Ihnen für einen unverbindlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns Ihr vollständiger Name vorliegt und Sie uns eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift für weitere Kontaktaufnahme mitteilen. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich behandelt und ausschließlich für diese Anfrage verwendet.

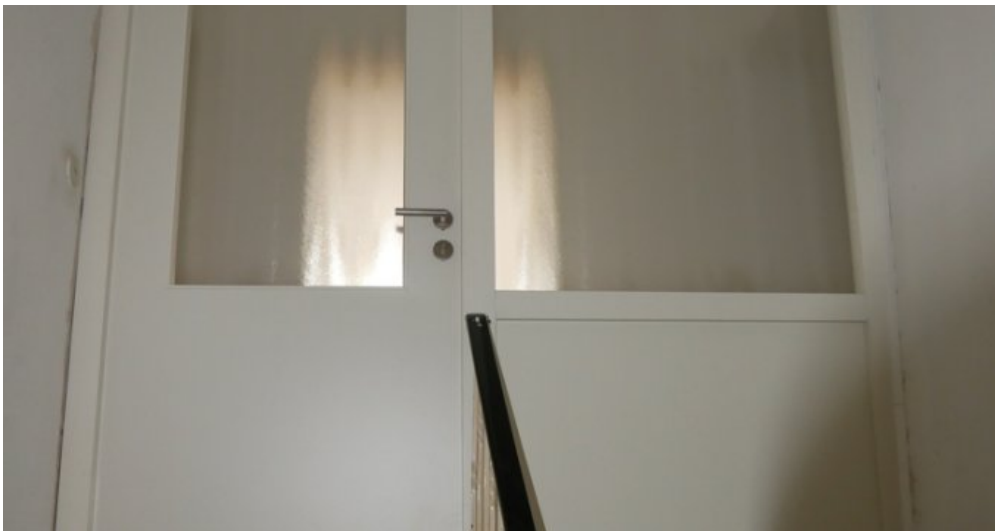
Bitte beachten Sie, dass alle Angaben vom Eigentümer stammen und ohne Gewähr sind. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.



Unser Team steht Ihnen mit Rat und Tat zur Seite, und Ihr persönlicher Makler begleitet Sie nicht nur von "A-Z" im Verkaufsprozess, sondern übernimmt auch die gesamte Arbeit für Sie. So können Sie Ihre Nerven schonen und sicherstellen, dass Ihre Immobilie zum bestmöglichen Marktpreis verkauft wird. Zögern Sie nicht, mich anzurufen - ich bin nur einen Anruf entfernt..



Die Bilder zeigen einen Ausschnitt von allen Wohnungen



Treppenhaus Whg. 5



Whg 5



Whg 5



Whg 5



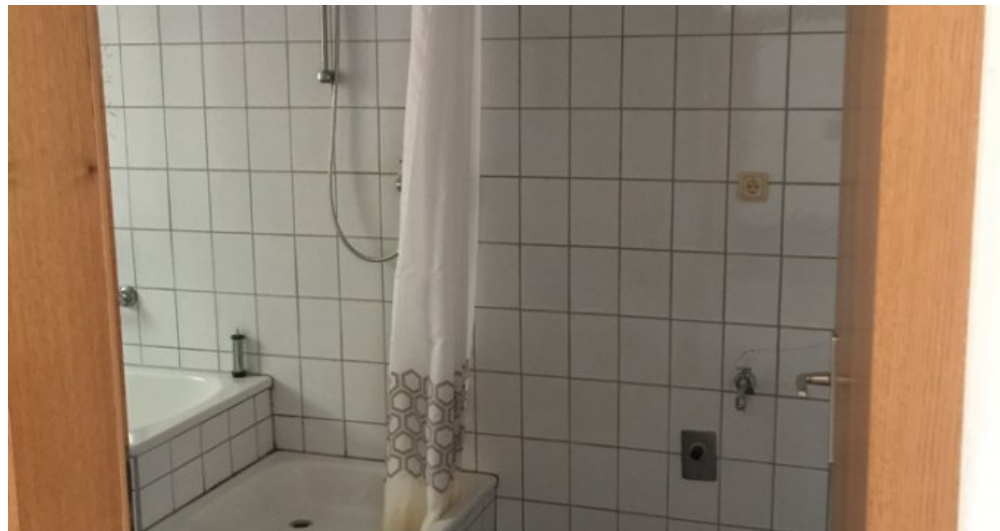
Whg 5



Bad OG re



Bad OG re





Neu renovierte Wohnung





Lageplan



Tragen Sie hier den Link ein, der aufgerufen werden soll.

## Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH  
Saarbrücker Straße 43  
66679 Losheim am See

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

06872-408 92 99  
[carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de](mailto:carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de)  
[www.ikc-immobilien-losheim.de](http://www.ikc-immobilien-losheim.de)