

Mehrfamilienhaus mit attraktiver Rendite und geringem Leerstandsrisiko

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die vom Käufer zu zahlende Maklerprovision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss oder die Vermittlung eines Kaufvertrages beträgt 3,57 Prozent inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, bemessen auf den Vertragswert. Die Provision ist verdient, fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss.
Kaufpreis	340.000 €
Freiplätze	8
Garagen	1



Objektbeschreibung

Dieses ruhig gelegene Mehrfamilienhaus in Damflos vereint den Charme historischer Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Das um 1860–1865 aus Bruchstein errichtete Gebäude wurde seit 2016 nahezu vollständig renoviert und bietet heute vier attraktive Wohneinheiten auf insgesamt ca. 245 m² Wohnfläche.

Wohnungsaufteilung:

- 3 Wohnungen mit je 2 Zimmern, Küche und Bad (2 ZKB) - aktuell alle vermietet, Kaltmiete insgesamt 17.400 € p.a.

- 1 Wohnung mit 4 Zimmern, Küche und Bad (4 ZKB) - aktuell in der Vermarktung zur Neuvermietung

Die modernen Grundrisse und durchdachten Wohnungsgrößen bieten gute Voraussetzungen für eine Vermietung. Das vergleichsweise geringe Mietangebot im regionalen Umfeld unterstützt zusätzlich eine stabile Nachfrage.

Eine der Erdgeschosswohnungen verfügt über eine eigene Terrasse, während die beiden Obergeschosswohnungen den gemeinschaftlichen Balkon nutzen können. Für alle Bewohner steht der sightgeschützte Garten zur Nutzung frei zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	245 m²
Grundstücksfläche	621 m²
Anzahl Zimmer	10
Baujahr	1865



Die Wohnungen im Erdgeschoss wurden 2016 modernisiert, die Obergeschosswohnungen 2021. Das Haus befindet sich daher in einem hervorragenden Zustand – ohne Sanierungsstau. Lediglich das Treppenhaus erfordert noch einige kleinere, kosmetische Restarbeiten.

Die Energiekennwerte aus dem Energieausweis sind typisch für ein massiv gebautes Bruchsteinhaus dieser Bauzeit. Die zum Teil über 50 cm starken Außenwände dämmen in der Praxis besser als es der Energieausweis abbilden kann.

Es sind Kaltmieten in Höhe von insgesamt 29.000 Euro p.a. erzielbar, und somit eine Rendite (vor Kosten) von 8,5%.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuern	Flüssiggas



Lage

Damflos liegt idyllisch eingebettet im Naturpark Saar-Hunsrück und teilweise im Nationalpark Hunsrück-Hochwald – ein Ort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität auf einzigartige Weise vereint. Die kleine Gemeinde mit rund 650 Einwohnern bietet mit einer katholischen Kirche, einem Friseursalon, einem Computerservice und einem Bürgerhaus attraktive Infrastruktur für den Alltag.

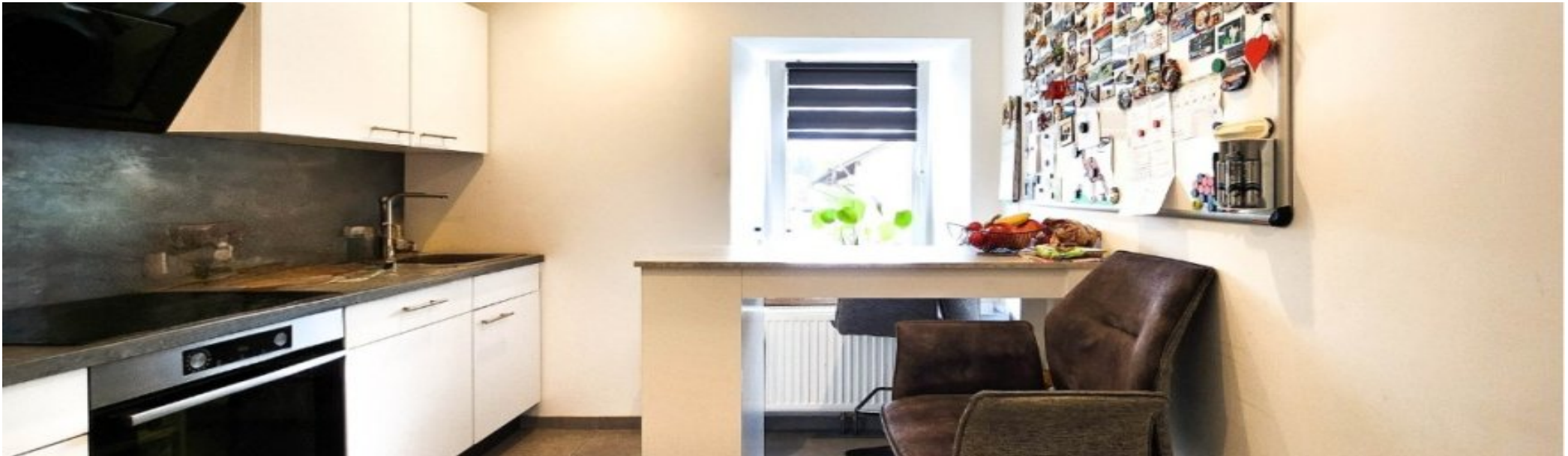
Für Familien und Berufspendler sind Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung im nahegelegenen Hermeskeil (ca. 6 km) schnell erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage sorgt zudem für kurze Wege zur Autobahn A1 (ca. 7 km), nach Trier (ca. 40 km), Saarbrücken (ca. 70 km), zum Grenzübergang Luxemburg oder zum Flughafen Hahn (je ca. 50 km).

Damflos besticht zudem durch ein lebendiges Vereinsleben, das von Musik- und Sportgruppen bis hin zu Karneval und Krabbelgruppen oder dem beliebten monatlichen Kaffee und Kuchen-Treff reicht – hier findet jeder Anschluss und Gemeinschaft.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	12.11.2035
Endenergiebedarf	244
Baujahr lt. Energieausweis	1865
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	13.11.2025
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Flüssiggas





Ausstattung

Badezimmer: Bäder mit Dusche in den drei kleineren Wohnungen, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche in der größeren Wohnung

Heizung: Gasheizung von 2018; unterirdischer Flüssiggastank (angemietet)

Außenbereich: Komplette umzäunter Garten, Balkon, Terrasse

Fenster: 2-fach verglaste Fenster von 2016

Böden: Vinyl-Designerböden im Wohnbereich, großformatige Fliesen in den Bädern

Türen: neue Haus-, Balkon- Wohnungstüren und Garagentor

Keller: Gewölbekeller (teilunterkellert)

Wärmedämmung: Die Erdgeschoss-Wohnungen sind unterhalb des Estrichs mit einer 10 cm dicken Wärmedämmung versehen.

Parken: es stehen 8 Außenstellplätze und eine Garage zur Verfügung.

Grundstücksgröße: 621 m².



Sonstiges

Renovierungen:

2016:

- Komplettrenovierung der beiden Wohnungen im Erdgeschoss inklusive neuer Einbauküchen (im Kaufpreis der Immobilie enthalten)
- Erneuerung aller Fenster

2018:

- Neue Gasheizung
- Erneuerung aller Leitungen: Heizung, Wasser, Kanal und Strom

2019:

- Anlage der Außenanlagen und Parkplätze

2021:

- Komplettrenovierung der beiden Wohnungen im Obergeschoss inklusive neuer Einbauküchen (im Kaufpreis der Immobilie enthalten)
- Haustüren und Garagentor wurden ebenfalls erneuert.



OG rechts ein weiteres von insgesamt drei Schlafzimmern



OG rechts Wohnküche mit Einbauküche, im Kaufpreis enthalten



OG rechts großzügiges Wohnzimmer



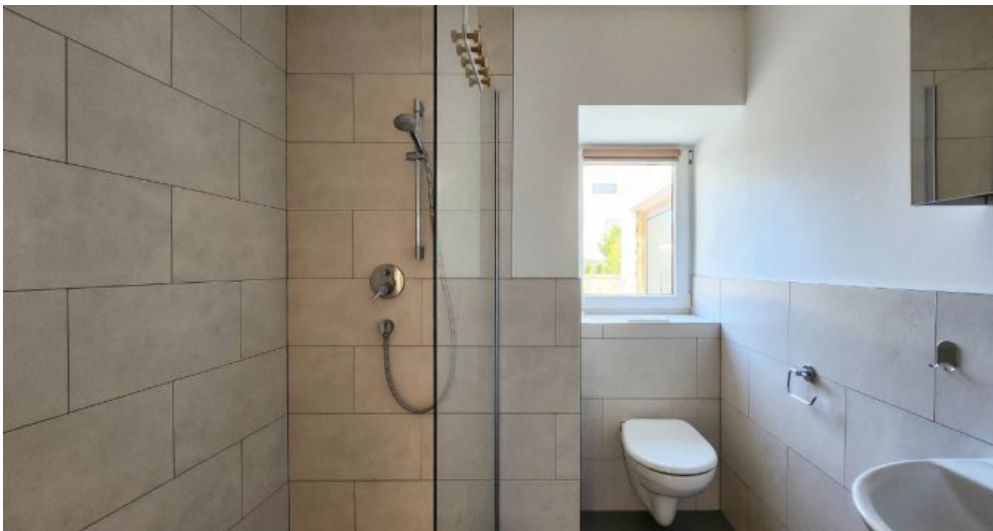
OG rechts das dritte von insgesamt drei Schlafzimmern



OG links Kücht mit moderner Einbauküche, im Kaufpreis inbegriffen



OG links modernes Duschbad mit luxuriöser Walk-In Dusche



EG links helles, modern gestaltetes Tageslicht-Bad mit luxuriöser Walk-In Dusche



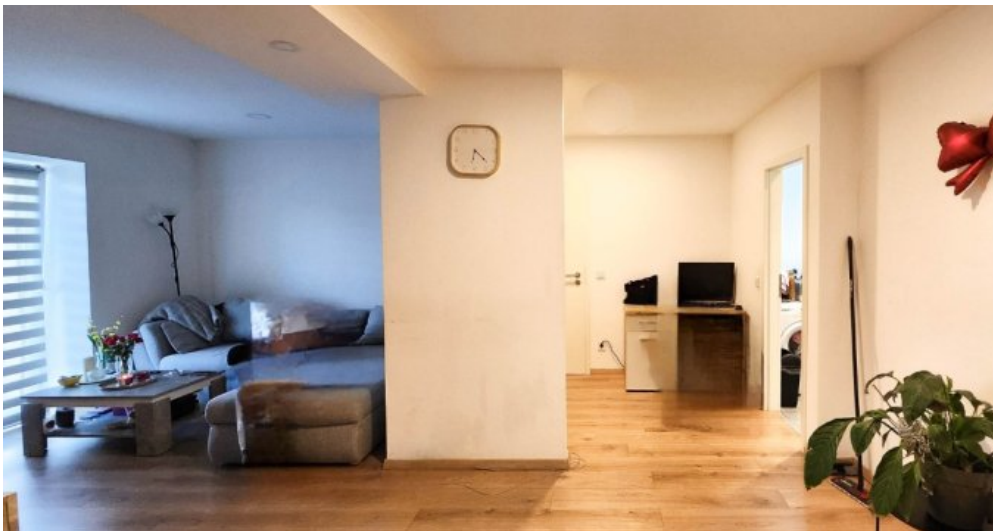
EG links großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur privaten Terrasse



EG links moderne Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen - Blick ins Wohnzimmer



EG links ansprechendes Schlafzimmer zum Wohlfühlen



EG rechts Blick vom Essbereich auf Wohnzimmer und Eingangsbereich



EG links moderne Einbauküche, im Kaufpreis inbegriffen



EG rechts Blick von der Küche zum Essbereich



Für die Mieter nutzbarer, umzäunter Garten mit Spielgerät und unterirdischem Gastank



Frontansicht - Eingang zu den beiden Erdgeschoss-Wohnungen



Rückansicht - Eingang zu den beiden Obergeschoss-Wohnungen



Rückansicht - Eingang zu den beiden Obergeschoss-Wohnungen und Parkplätze

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

Zentrale
Webseite

015252080005
<https://immobilien-weicherding.de/>