

## 9,31 % IST-Rendite, Solides 4-Familienhaus in Oberthal! FESTPREIS!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	235.000 €
Garagen	1



### Objektbeschreibung

#### Highlights:

- Vollvermietet – stabile Einnahmesituation
- Großzügige Wohnfläche von ca. 230,06 m<sup>2</sup>
- 4 gut geschnittene Wohneinheiten auf drei Ebenen
- Wenig Grundstück – geringer Pflegeaufwand

Dieses Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten befindet sich in Oberthal und bietet mit seinem Baujahr 1953 eine solide Basis für Kapitalanleger. Die Gesamtwohnfläche von ca. 230,06 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen und insgesamt 11 Zimmer, ergänzt durch 4 Badezimmer und 7 Schlafzimmer. Das Grundstück umfasst 511 m<sup>2</sup> und ist bewusst kompakt gehalten – ein klarer Vorteil im Vermietungsalltag.

Der Objektzustand ist teilweise renoviert, weist jedoch in Teilen auch einen abgewohnten Zustand auf. Genau hier liegt das Potenzial: In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Maßnahmen umgesetzt, während weitere Optimierungen möglich sind.

#### Erdgeschoss:

Wohnung 1: Wohnung links 40,67 qm, vermietet für 409€ Kaltmiete/Monat:

Wohn,- Ess,- Küchenbereich

WC

Schlafzimmer mit angrenzender Dusche

Wohnung 2 Wohnung rechts 38,90 qm, vermietet für 409€ Kaltmiete/Monat:

Wohn,- Ess,- Küchenbereich

Innenliegendes Badezimmer mit Dusche

Schlafzimmer

Obergeschoss, 80,60 qm vermietet für 510€ Kaltmiete/Monat:

Wohnung 3:

Diele

Großzügiges Wohn,-Esszimmer

Schlafzimmer 1

Küche

Schlafzimmer 2

Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne

Dachgeschoss, 67,77 qm vermietet für 495€ Kaltmiete/Monat:

Wohnung 4:

?????????Diele

Schlafzimmer 1

Innenliegendes Badezimmer

Wohnzimmer

Küche

Schlafzimmer 2

Büro

Kellergeschoss:

Heizungsraum

3 Kellerräume

Zielgruppe & Perspektive

Dieses Objekt richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine vollvermietete Liegenschaft mit substanziellen Modernisierungen und weiterem Wertsteigerungspotenzial suchen.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	230,06 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	511 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Stellplätze	1
Baujahr	1953
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Letzte Modernisierungen	2020



Gerne stellen wir Ihnen das Objekt persönlich vor und besprechen die Details sowie mögliche Entwicklungsperspektiven. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Stellplatzart

Garage



## Lage

Die Immobilie liegt in Oberthal, einer Gemeinde im Landkreis St. Wendel im Saarland. Der Ort verbindet eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer soliden Grundversorgung und kurzen Wegen in die umliegenden Zentren.

### Infrastruktur & Erreichbarkeit

Oberthal bietet Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ärztliche Versorgung sowie gastronomische Angebote im näheren Umfeld. Schulen, Kindertagesstätten und weitere Einrichtungen sind im Ort bzw. in den Nachbargemeinden gut erreichbar. Die Anbindung an das regionale Straßennetz ermöglicht eine zügige Verbindung nach St. Wendel und in weitere Städte der Region.

### Wohn- & Lebensqualität

Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen und einer naturnahen Lage. Für Mieter bedeutet dies ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und überschaubarem Ortscharakter. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden sich sowohl im Ort als auch in der umliegenden Landschaft des nördlichen Saarlands.





## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Modernisierungen & Ausstattungsdetails:

Fenster (ca. 2020): doppelt verglaste Kunststofffenster

Elektrik: Leitungen unbekannt

Heizung: Gas-Heizung aus 1994

Fenster: Doppelverglaste Kunststofffenster von ca. 2020

Bäder: Im Zuge der Modernisierungen des Innenausbau in den letzten 10 Jahren

Dach: neu eingedeckt und gedämmt ca. 2020

Wasserleitungen: Leitungen unbekannt

Fassadendämmung: Teilweise gedämmt; zusätzliche Dämmung vorhanden und optional mit erwerbbar

Innenausbau: in den letzten ca. 10 Jahren modernisiert, aktuell jedoch mit Abnutzungserscheinungen

Option: Übernahme im gedämmten und verputzten Zustand gegen Aufpreis möglich.



## Sonstiges



2.OG Badezimmer



Gemeinschaftsgarten



1.OG Wohnbereich



WHG 1 Schlafzimmer



1.OG Badezimmer



WHG 2 Schlafzimmer 2



WHG 1 Küche



WHG 2 Badezimmer



WHG 2 Wohnbereich



WHG 2 Wohnbereich



WHG 2 Wohnbereich

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[Martina.Rathje@kessel-naumann.de](mailto:Martina.Rathje@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>