Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

7 KERNSANIERTE WOHNUNGEN VON 76-112M², ENERGIEAUSWEIS A MIT 7 STELLPL. W1, W14

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	201.000 €
IST Periode	Monat
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

7 Wunderschöne Wohungen von 76-112m² für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Kaufen Sie eine oder mehrere Wohungen oder gleich das Gesamtpaket
:
Diese 7 Wohnungen sowie das gesamte Gebäude wurden 2023 hochwertig kernsaniert und energetisch so umfangreich saniert, dass die Energieausweis Einstufung in Kategorie A für Bestandsimmobilien erreicht wurde, die nur mit viel Aufwand zu erreichen ist.
Folgende aufwändigen energetischen Sanierungen wurden umgesetzt:
+ Wäremedämm-Verbundsystem 14cm
+ 3fach verglaste Kunststofffenster
+ Fußbodenheizung
+ 24cm Dachdämmung
Die 7 Wohnungen verfügen insgesamt über
665m² Wohnfläche.
Eine Übersicht, welche Wohnungen mit welchen Flächen zu welchem Preis angeboten werden, finden Sie bei den Bildern.
Ebenso sind bei den Bildern Grundrisse aller Etagen mit den nummerierten Wohnungen, so dass Sie sehen, welche Wohnung welchen Grundriss hat.
4 Wohnungen sind vermietet, also sehr gut für Kapitalanleger geeignet
Eine Wohnung ist bereits frei und 2 weitere werden in den nächsten Monaten frei,
was super für Eigennutzer ist, aber auch für Kapitalanleger aktuell der absolute Jackpot ist, da die Mieten

in den letzten 2 Jahren explodiert sind und unaufhörlich weitersteigen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82,12 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Balkone	1



So kann man hier einfach indem man die freien Wohnungen zeitgemäß vermietet ohne Mieterhöhungen bei den vermieteten Wohnungen konservativ kalkuliert rund
83.000€ Miete erzielen.
Wenn man die Möglichkeiten der Erhöhung der anderen Mieten nutzt kommt man sogar auf über 90.000€ Mieteinnahmen p.a.
7 KFZ Stellplätze (opt.) sowie 7 Kellerräume (opt.) können ebenfalls mitgekauft werden und sind natürlich auch einzeln zu erwerben.
Ein neuer Aufzug macht die Immobilie barrierefrei.
Eine Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit einem Neupreis von ca. 17.000€ (opt.)
Die Lage im Zentrum von Riegelsberg mit direkter Saarbahnanbindung nur 2 Minuten vom Autobahnanschluss nach Saarbrücken machen diese Kapitalanlage noch wertvoller.
Da die meisten Wohnungen aktuell vermietet sind, haben wir bei allen Inseraten Bilder der freien Wohnung als Beispielbilder eingefügt. Alle anderen Wohnungen sind aber ebenfalls 2023 in derselben Qualität und mit denselben Materialien genau so umfassend saniert worden und sehen deshalb bis auf die veränderten Grundrisse genau aus, wie die Beispiel Wohnung.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz



Lage

Diese 7 Wohnungen befinden sich in einem 2023 kernsanierten und energetisch sanierten Mehrfamilienhaus in Riegelsberg und bieten eine ideale Lage für Investoren.
Der nächste Kindergarten ist nur 250 Meter entfernt, was den Weg für die Kleinsten besonders bequem macht.
Auch für die größeren Kinder ist gesorgt, da die nächste Schule lediglich 975 Meter entfernt liegt.
Pendler und Reisende schätzen die kurze Distanz zur Autobahn, die nur 850 Meter beträgt, und die hervorragende
Anbindung an die Saarbahn, die nur 125 Meter entfernt ist.
Für den täglichen Bedarf bieten fußläufig ein Netto, ein Biomarkt Frischmarkt, Brot und Sinne und viele andere Geschäfte vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Die Region um das Mehrfamilienhaus bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und schnellen Zugang zum Wald und zur Natur (300m). Hier finden Bewohner eine harmonische Balance zwischen urbanem Lebensstil und naturverbundener Erholung, und Sie finden eine hervorragend vermietbare Kapitalanlage in komplett saniertem Zustand.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	42kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	A
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

+ 7 Wohnugen mit 76, 82, 90, 95, 103, 105 und 112m²
+ 665m² Gesamt Wohnfläche
+ Teilweise mit Balkon/Terrasse
+ 2023 kernsaniert + energetisch saniert
+ ca. 83.000€ realistische Mieteinnahmen ohne Erhöhungen
+ Über 90.000€ inkl. Erhöhungspotential.
+ Wäremedämm Verbundsystem
+ 3-fach verglaste Kunststofffenster
+ Fußbodenheizung
+ 24cm Dachdämmung
+ Neuer Aufzug
+ Neue Heizung
+ Wunderschönes Eicheparkett
+ Hochwertige Bäder
+ 7 KFZ- Stellplätze (opt.)
+ 7 Kellerräume (opt.)
+Hochwertige Einbauküche (Neupreis 17.000€, opt.).

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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 sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Homes & Castles Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (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. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem
gesetzlichen Widerrufsrecht.


CENTURY 21

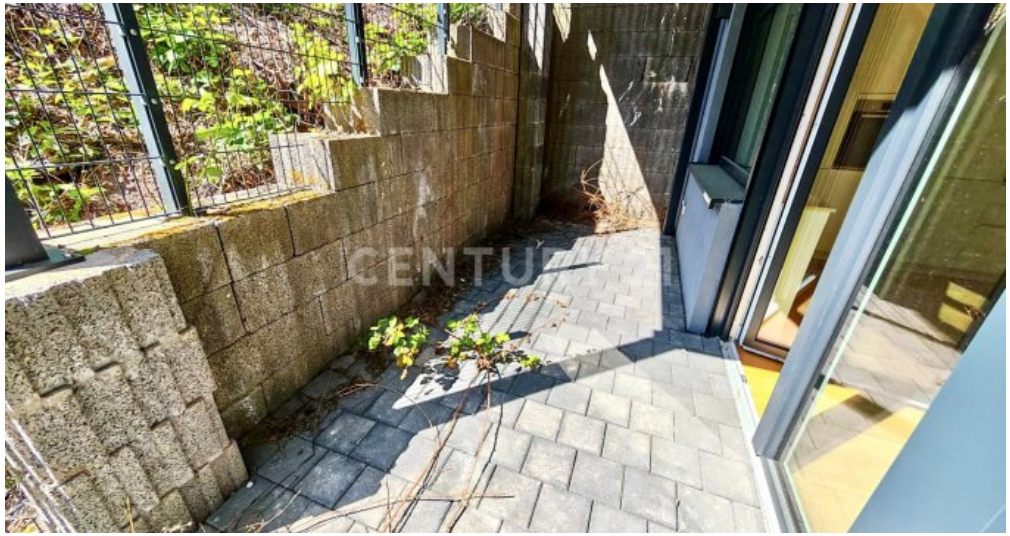
.



helles Schlafzimmer



Lichtdurchflutete Terrasse



Terrasse



Schlafzimmer



Geräumige Diele



Flur



Außenansicht mit hochwertigem Balkon



Stellplätze (opt.)

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Gepflegtes Treppenhaus



Schlafzimmer



Badezimmer mit bodenebener Dusche



Abstellraum



Gepflegte Kellerräume (opt.)



Hausflur



Keller



Fahrradraum



Zählerkasten



Zählerkasten

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0681/59095360
E-Mail	homes-castles@century21.de