

3 FAMILIENHAUS IN GUTER LAGE VON SAARBRÜCKEN - (ALT) RASTPFUHL

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	390.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.638,30 € (m²)
X-fache	37.79
Mieteinnahmen Ist pro Periode	10.320 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	16.080 €
Nettorendite Soll (%)	4,12
Nettorendite Ist (%)	2,65



Objektbeschreibung

Das Gebäude wird derzeit gemischt zu Wohn- und Praxiszwecken genutzt und verfügt über drei separate Einheiten:

ERDGESCHOSS – WOHNUNG, CA. 91 m² – DERZEIT FREI

3 Zimmer, Küche, Bad und Wintergarten, Terrasse und Zugang zum Garten. Die Wohnung ist aktuell nicht vermietet und steht somit zur freien Verfügung.

Letzte Kaltmiete: 480 € monatlich

Nebenkostenvorauszahlung laut letztem Mietvertrag: 200 € monatlich

1. OBERGESCHOSS – LOGOPÄDISCHE PRAXIS, CA. 87 m² – VERMIETET

3 Zimmer, Küche, Bad und Balkon. Die Einheit ist seit dem 01.11.1999 vermietet und wird als logopädische Praxis genutzt. Die entsprechende Nutzungsänderung von Wohnung zu Praxis ist in den Bauunterlagen dokumentiert.

Kaltmiete: 460 € monatlich

Nebenkostenvorauszahlung: 160 € monatlich (Heizkosten 85 € und NK 75 €)

Kaution: keine

DACHGESCHOSS / 2. OBERGESCHOSS – PRAXIS, CA. 57 m² – VERMIETET

2 Zimmer, Küche und Bad. Die Einheit ist seit dem 01.01.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	235 m²
Gesamtfläche	282 m²
Grundstücksfläche	354 m²
Anzahl Zimmer	8
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	235 m²
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	2
Baujahr	1926
Zustand des Objektes	Gepflegt



Kaltmiete: 400 € monatlich

Nebenkostenvorauszahlung: 150 € monatlich (Heizkosten 85 € und NK 65 €)

Kaution: 800 €

Die Immobilie bietet damit eine interessante Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen und einer frei verfügbaren Einheit im Erdgeschoss, die selbst genutzt oder neu vermietet werden kann.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Unterkellert	Ja



Lage

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet, das eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung bietet.

Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus, sodass Sie die Innenstadt von Saarbrücken sowie umliegende Stadtteile schnell und bequem erreichen können. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Spaziergänge im Grünen, Sportaktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen – hier ist für jeden etwas dabei. Genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Nachbarschaft, während Sie gleichzeitig die Ruhe und den Komfort Ihres neuen Zuhauses erleben..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	01.12.2027
Energieverbrauchskennwert	159kWh/m²a
Ausstelldatum	01.12.2017
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Öl



Ausstattung

Dieses 3 Familienhaus wurde ursprünglich 1928 errichtet und im Laufe der Jahre baulich weiterentwickelt. Laut historischem Wertgutachten wurden 1955 Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss vorgenommen. Die zum Anwesen gehörende Garage stammt aus dem Jahr 1948 und wurde ebenfalls 1955 erweitert.

Die Immobilie verfügt über drei Wohneinheiten, die sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss verteilen. Die klassischen und großzügigen Grundrisse bieten Wohn- und Schlafräume, Küchen und Bäder sowie zusätzliche Flächen wie Balkon und Wintergarten.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung mit Brennwerttechnik. Der Wärmeerzeuger stammt gemäß Energieausweis aus dem Jahr 2012 und befindet sich im Kellergeschoss.

Das Wohnhaus ist unterkellert und bietet hier zusätzliche Nutz-, Abstell- und Funktionsflächen.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie mit dem typischen Charakter eines großzügigen Mehrfamilienhauses aus dieser Bauzeit und bietet gleichzeitig interessantes Potenzial für eine weitere Modernisierung und individuelle Gestaltung.



Das ist keine Wohnfläche, sondern die nach Energieeinsparverordnung berechnete Gebäudenutzfläche (AN) und daher nicht mit der Wohnfläche vergleichbar.

Modernisierungs- und Investitionsbedarf:

Bei der Kaufpreisgestaltung wurde bereits berücksichtigt, dass in einzelnen Bereichen noch Modernisierungsmaßnahmen anstehen. Hierzu zählen insbesondere die Elektrik sowie die Wand- und Bodenbeläge in der derzeit freien Wohnung im Erdgeschoss.

Darüber hinaus sollten perspektivisch die Erneuerung einzelner Fenster sowie ein neuer Fassadenanstrich eingeplant werden.

Der daraus resultierende Investitionsbedarf wurde bei der Kaufpreisfindung entsprechend berücksichtigt.



Sonstiges

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über Techem. Der Heizölverbrauch des gesamten Hauses lag im letzten Abrechnungsjahr bei ca. 2.038 Litern.

Die zuletzt abgerechneten bzw. bekannten Kosten:

Gebäudeversicherung: ca. 1.285 Euro jährlich

Grundsteuer: ca. 502 Euro jährlich

Wasser/Abwasser: ca. 507 Euro jährlich

Strom: ca. 345 Euro jährlich

Rauchwarnmelderservice: ca. 78 Euro jährlich

Der tatsächliche Verbrauch und die daraus entstehenden Kosten sind abhängig von der Nutzung, der Personenzahl sowie den jeweiligen Energiepreisen..



EG: Wintergarten



EG: Esszimmer



EG: Esszimmer



EG: Wohnzimmer



EG: Terrasse mit Zugang zum Garten



Blick in den Garten



Treppenhaus




40 JAHRE | IHRE IMMOBILIENPROFIS IM SAARLAND

BILDER DER PRAXIS IM OG UND DG

WERDEN AUS DISKRETIONSGRÜNDEN
NICHT ONLINE VERÖFFENTLICHT.



Diese Bilder liegen uns vor und
können auf Anfrage im ausführlichen
Exposé eingesehen werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



Ihr Zuhause.
Ihre Zukunft.

Info bzgl. Bilder OG und DG



Dachboden



Waschküche



Heizungskeller



Heizungskeller



Keller Whg. EG



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010

06897-3285

ralphraue@immobilien-raue.de

www.immobilien-raue.de