

FREISTEHENDES 4-FAMILIENHAUS MIT 3 BALKONEN, TERRASSE, GARTEN & GARAGE IN SULZBACH

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	419.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.180,28 € (m²)
X-fache	19.67
Mieteinnahmen Ist pro Periode	21.300 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	27.900 €
Nettorendite Soll (%)	6,66
Nettorendite Ist (%)	5,08



Objektbeschreibung

OBJEKTbeschreibung / AUFTEILUNG / MIETEINNAHMEN

Dieses freistehende Mehrfamilienhaus mit Garten bietet insgesamt vier abgeschlossene Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 355 m².

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Balkone mit schöner Aussicht, die Terrasse im Gartengeschoss sowie das zum Anwesen gehörende Gartengrundstück. Durch die unterschiedlichen Wohnungsgrößen spricht die Immobilie verschiedene Mietergruppen an und bietet damit gute Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Ein weiterer Vorteil ist das zusätzliche Vermietungspotenzial: Die Dachgeschosswohnung wird zum 01.11.2026 frei und kann anschließend neu vermietet oder selbst genutzt werden. Auch die derzeit nicht vermietete Garage bietet die Möglichkeit, zusätzliche Mieteinnahmen zu erzielen.

AUFTEILUNG DER WOHN EINHEITEN

GARTENGESCHOSS – 2 ZKB MIT TERRASSE, CA. 60 m² WOHNFLÄCHE

Die Wohnung ist seit dem 25.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	355 m²
Grundstücksfläche	522 m²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Badezimmer	4
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	355 m²
Wohneinheiten	4
Baujahr	1978
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja



2019 vermietet.

Kaltmiete: 400 € monatlich

Nebenkostenvorauszahlung: 210 € monatlich

Kaution: keine

ERDGESCHOSS – 4 ZKB MIT BALKON, CA. 105 m² WOHNFLÄCHE

Die Wohnung ist seit dem 01.01.2010 vermietet.

Kaltmiete: 625 € monatlich

Nebenkostenvorauszahlung: 190 € monatlich

Kaution: keine

OBERGESCHOSS – 4 ZKB MIT BALKON, CA. 105 m² WOHNFLÄCHE

Die Wohnung ist seit dem 01.02.2026 vermietet.

Kaltmiete: 750 € monatlich

Nebenkostenvorauszahlung: 225 € monatlich

Kaution: 2.250 €

DACHGESCHOSS – 3 ZKB MIT BALKON, CA. 85 m² WOHNFLÄCHE

Die Wohnung wird zum 01.11.2026 frei und steht anschließend zur Neuvermietung oder Eigennutzung zur Verfügung.

GARAGE

Zum Anwesen gehört eine Garage, die derzeit nicht vermietet ist und somit ebenfalls zusätzliches Vermietungspotenzial bietet.

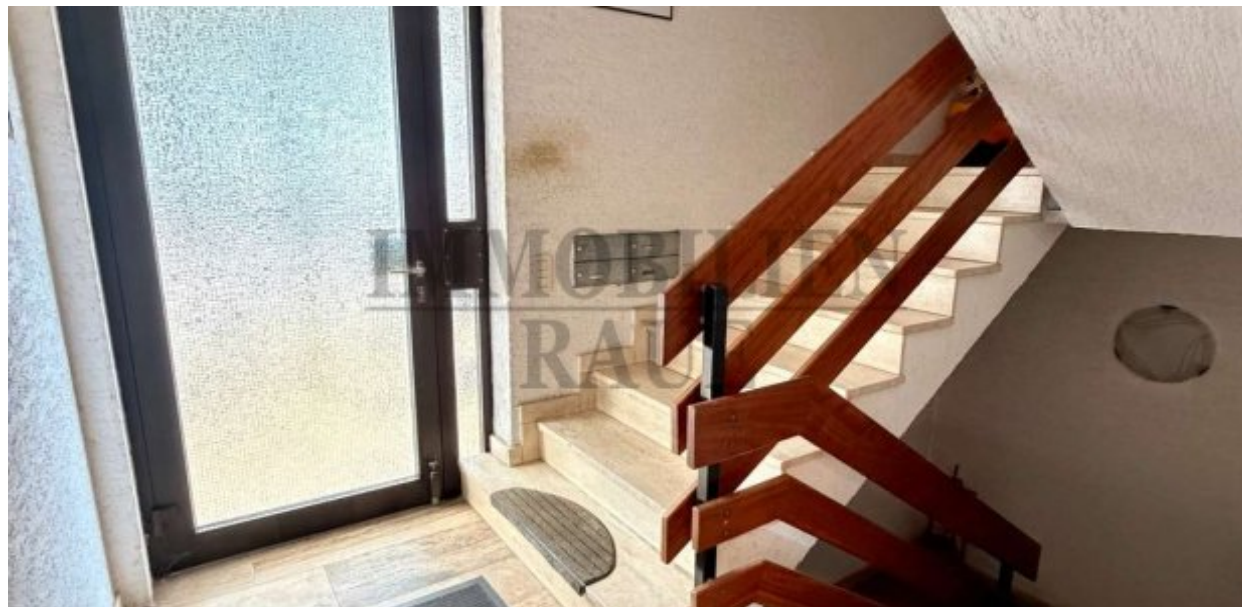
MIETEINNAHMEN / VERMIETUNGSPOTENZIAL

Die derzeit vermieteten drei Wohneinheiten erzielen zusammen eine monatliche Kaltmiete von 1.775 €,

entsprechend einer jährlichen Ist-Kaltniete von 21.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



Durch die Neuvermietung der frei werdenden Dachgeschosswohnung (mind. 500 €) sowie der Garage (mind. 50 €) besteht die Möglichkeit, die jährlichen Mieteinnahmen entsprechend zu steigern auf ca. 27.300 €.

Positiv für zukünftige Eigentümer: Die derzeitigen Mieter fühlen sich nach eigener Aussage in ihren Wohnungen sehr wohl und haben den Wunsch geäußert, auch nach einem Eigentümerwechsel weiterhin dort wohnen zu bleiben.

Damit bietet das Anwesen eine interessante Kombination aus bestehenden Mieteinnahmen, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und zusätzlichem Entwicklungspotenzial für Kapitalanleger. Auch eine teilweise Eigennutzung in Verbindung mit der Vermietung der übrigen Wohnungen ist denkbar.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	01.12.2034
Endenergiebedarf	216.3
Ausstelldatum	02.12.2024
Energieeffizienzklasse	G
Primärenergieträger	Gas



Lage

Das 4-Familienhaus befindet sich in verkehrsgünstiger Lage von Sulzbach/Saar. Die zentrale Lage im Sulzbachtal ermöglicht kurze Wege innerhalb von Sulzbach und eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte Saarbrücken, St. Ingbert und Neunkirchen. Damit bietet der Standort auch für Berufspendler interessante Voraussetzungen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich schnell erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister befinden sich in Sulzbach und teilweise im näheren Umfeld der Immobilie.

Auch das Bildungsangebot ist gut ausgebaut. In Sulzbach befinden sich verschiedene Kindertagesstätten und Grundschulen. Mit der Gemeinschaftsschule Vopeliuspark und dem Theodor-Heuss-Gymnasium stehen zudem weiterführende Schulen direkt im Stadtgebiet zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch das Berufsbildungszentrum Sulzbach.

Die Sulzbacher Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der zentralen Lage zwischen Saarbrücken, St.



Ungefähre Fahrzeiten mit dem Pkw, je nach Verkehrslage:

Sulzbach-Mitte: ca. 2–3 Minuten

St. Ingbert: ca. 10–15 Minuten

Neunkirchen: ca. 15 Minuten

Saarbrücken: ca. 15–20 Minuten

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist günstig. Über die umliegenden Straßen- und Autobahnverbindungen sind Saarbrücken, St. Ingbert und Neunkirchen gut erreichbar. Ergänzt wird die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Für Freizeit und Erholung bieten die Wald- und Grünflächen rund um Sulzbach zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und weitere Freizeitaktivitäten.

Insgesamt verbindet der Standort eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen und einer verkehrsgünstigen Lage innerhalb des Saarlandes. Gerade für ein Mehrfamilienhaus sind dies interessante Voraussetzungen für eine langfristige Vermietbarkeit..



Ausstattung

Die Immobilie wurde über die Jahre regelmäßig gepflegt und instand gehalten. Der bisherige Eigentümer hat dabei fortlaufend darauf geachtet, das Anwesen in einem ordentlichen Zustand zu erhalten.

Die Fenster mit Aluminiumaußenseite und Holzinne-seite, die Dacheindeckung sowie wesentliche Teile der Elektroinstallation stammen überwiegend aus dem ursprünglichen Baujahr. Die vorhandenen Sicherungskästen verfügen derzeit über keine FI-Schutzschalter.

Die Badezimmer im Obergeschoss und im Dachgeschoss wurden Anfang der 1990er-Jahre modernisiert.

HEIZUNG / WARMWASSERVERSORGUNG

Die Immobilie verfügt über eine Gasheizung aus dem Jahr 2002. Die wesentlichen Elemente der Gastherme als auch der Warmwasserbereiter wurden in den Jahren 2018/2019 erneuert.

BAUZUSTAND / INSTANDHALTUNG

Das Gebäude wurde seit seiner Errichtung regelmäßig gepflegt und instand gehalten. Insgesamt vermittelt die Immobilie einen gepflegten, dem Baualter entsprechenden Gesamteindruck.



In diesen Bereichen können mittel- bis langfristig Modernisierungsmaßnahmen erforderlich werden. Art und Umfang möglicher Maßnahmen richten sich nach dem tatsächlichen Zustand der jeweiligen Bauteile sowie den individuellen Ansprüchen und Nutzungsvorstellungen des zukünftigen Eigentümers.



Sonstiges

DIE ZULETZT ABGERECHNETEN BZW. BEKANNTEN KOSTEN:

Grundsteuer: 542,04 € jährlich
 Wasserkosten (nach Verbrauch/Zähler): 425,29 € jährlich
 Abwasser (nach Verbrauch/Zähler): 640,39 € jährlich
 Niederschlagswasser: 168,65 € jährlich
 Heizkosten gesamt (nach Verbrauch/Zähler): 5.840,81 € jährlich
 Müllabfuhr: 539,80 € jährlich
 Allgemeinstrom: 211,96 € jährlich
 Schornsteinreinigung: 104,95 € jährlich
 Wohngebäudeversicherung: 637,15 € jährlich
 Haftpflichtversicherung: 131,38 € jährlich
 Gemeinschaftsantenne / Breitbandkabel: 714,48 € jährlich
 Gesamtkosten: 10.009,90 € jährlich

Die vorgenannten Beträge basieren auf den zuletzt vorliegenden Abrechnungen bzw. bekannten Kosten. Insbesondere verbrauchsabhängige Kosten können je nach Nutzung, Personenzahl, Verbrauch sowie den jeweils geltenden Energie- und Versorgungspreisen abweichen..



GG: Küche



GG: Badezimmer



GG: Schlafzimmer



GG: sep. Eingang (zum Garten)



GG: Sicherungskasten



EG: großer Süd-Balkon



EG: Küche



EG: Gäste-WC



EG: Badezimmer



EG: Sicherungskasten



Treppenhaus im OG



OG: Diele



OG: Wohn- Esszimmer



OG: Wohn- Esszimmer



OG: großer Süd-Balkon



OG: großer Süd-Balkon



OG: Küche



OG: Spielzimmer



OG: Gäste-WC



OG: Flur



OG: Kinderzimmer



OG: Badezimmer



OG: Schlafzimmer



OG: Sicherungskasten



Treppenhaus zum DG



DG: Diele



DG: Küche



DG: Wohn- Esszimmer



DG: Wohn- Esszimmer



DG: Wohn- Esszimmer



DG: Loggia



DG: Schlafzimmer



DG: Schlafzimmer



DG: Badezimmer



Abstellraum im GG



Wärmemengenzähler



Heizungsraum



Waschküche



Waschküche



Hausanschlüsse



Stromzählerschrank



Zugang zur Terrasse Gartengeschoss



Garten



Gartenhaus/Gerätehaus



Garten



Rückansicht



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