Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Dreifamilienhaus nahe Luxemburg – ca. 7% Bruttorendite möglich

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. Die Besichtigung einer angebotenen Immobilie oder die Aufnahme von Verhandlungen mit dem Verkäufer sind gleichbedeutend mit der Anerkennung unserer Geschäftsbedingungen.
Kaufpreis	349.000 €
X-fache	13.96
Mieteinnahmen Ist pro Periode	6.960 €
IST Periode	Jahr
Mieteinnahmen Soll pro Periode	25.000 €
SOLL Periode	Jahr



Objektbeschreibung

Dieses Dreifamilienhaus aus dem Baujahr 1995 bietet eine attraktive Kapitalanlage mit drei klar gegliederten Wohneinheiten. Die massiv errichtete Immobilie verfügt über ca. 194 m² Wohnfläche auf einem ca. 195 m² großen Grundstück. Die Grenznähe zu Luxemburg (ca. 2,5 km entfernt) und die direkte Busverbindung zum Kirchberg bieten grundsätzlich günstige Rahmenbedingungen für die Vermietung, insbesondere an Berufspendler.

Erdgeschoss – großzügiges Studio mit offenem Wohnkonzept (ca. 60 m²)
Das Erdgeschoss umfasst ein offen gestaltetes Studio mit knapp 60 m² Wohnfläche. Der Wohn-, Schlaf- und Kochbereich geht fließend ineinander über; ergänzt wird die Einheit durch ein Duschbad. Das Studio eignet sich insbesondere für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt oder – im Rahmen einer Eigennutzung des Hauses – als zusätzlicher Arbeits-, Gäste- oder Hobbybereich.

Obergeschoss – Wohnen mit Terrasse und Gartenzugang (ca. 77 m²)
Im Obergeschoss befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit mit zwei Zimmern, Küche und Tageslichtbad.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	194 m²
Anzahl Zimmer	5
vermietbare Fläche	194 m²
Baujahr	1995



Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien und schaffen sich einen zusätzlichen Wohnbereich unter freiem Himmel.
Aufgrund seiner Größe bietet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich grundsätzlich Ansatzpunkte für die Abtrennung eines zusätzlichen Zimmers. Die bauliche Umsetzbarkeit wurde bislang nicht geprüft.

Dachgeschoss – gemütliche 2-Zimmer-Wohnung (ca. 58 m²)
Das Dachgeschoss umfasst eine vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit rund 58 m² Wohnfläche. Sie verfügt über einen offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, ein separates Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne.

Lage – grenznaher Standort für Luxemburg-Pendler
Die Nähe zum Grenzübergang nach Luxemburg und die direkte Busverbindung zum Kirchberg bieten günstige Rahmenbedingungen für die Vermietung, insbesondere an Berufspendler.

Vermietung
Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind derzeit frei und können vom Käufer neu vermietet werden. Die Dachgeschosswohnung ist seit Oktober 2023 vermietet.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl



Der Mietvertrag enthält eine Indexmietvereinbarung.
Bei vollständiger Vermietung erscheint unter Zugrundelegung marktgerecht erzielbarer Mieten eine jährliche Nettokaltmiete von insgesamt rund 25.000 € grundsätzlich möglich. Dies entspräche bezogen auf den Kaufpreis einer möglichen Bruttomietrendite von rund 6,6 %. Die tatsächlich erzielbaren Mieten sind vom Käufer eigenständig zu prüfen und hängen insbesondere vom Zustand der Wohnungen, gegebenenfalls vorgenommenen Modernisierungen und den Konditionen der jeweiligen Neuvermietung ab.

Stellplatz
Die Fläche unmittelbar vor dem Haus bietet eine potenzielle Abstellmöglichkeit für einen Pkw. Ein baurechtlich ausgewiesener Stellplatz besteht derzeit jedoch nicht.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	09.02.2032
Energieverbrauchskennwert	82kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1995
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.02.2022
Energieeffizenzklasse	C
Primärenergieträger	Öl



Lage

Das Haus überzeugt durch seine ruhige und gleichzeitig sehr zentrale Lage – eine seltene, aber perfekte Kombination, die eine hohe Lebensqualität sowie gute Vermietbarkeit ermöglicht. In nur etwa 15 Gehminuten erreichen Sie die Kita sowie die Grundschule. Eine Bankfiliale befindet sich nur rund 200 m entfernt, ebenso mehrere Gastronomiebetriebe, die für kulinarische Abwechslung sorgen. Die Bushaltestelle, von der aus Sie bequem und ohne Umsteigen den Luxemburger Kirchberg erreichen, liegt lediglich 80 m entfernt. Und auch eine Autowerkstatt finden Sie in etwa 300 m Entfernung.
Wincheringen
Lage & Anbindung
Wincheringen liegt malerisch an der deutsch-luxemburgischen Obermosel und besticht durch seine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Moselbrücke verbindet den Ort direkt mit dem luxemburgischen Wormeldange und der luxemburgischen Nationalstraße 10. Die Lage an der Bundesstraße 419 sorgt für optimale Erreichbarkeit, während der Bahnhof Wincheringen, Teil der Linie Trier – Perl, zusätzlichen Komfort bietet.



Den Luxemburger Flughafen erreicht man per PKW in ungefähr 25 Minuten; die Busfahrt zum Luxemburger Bankenzentrum Kirchberg dauert ca. eine halbe Stunde.
Kultur & Gemeinschaft
Die aktive Vereinslandschaft in Wincheringen – von Anglerverein bis hin zu Jugendclub und traditionellem Karnevalsverein – sorgt für ein lebendiges Miteinander und fördert den lokalen Zusammenhalt.
Infrastruktur & Freizeit
Wincheringen bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur, die insbesondere Familien und Freizeitliebhaber anspricht. Moderne Einrichtungen wie die Kindertagesstätte, die Grundschule – eine Ganztagsschule in Angebotsform mit bilingualem Zweig – und das Kulturhaus unterstreichen das umfassende Bildungs- und Kulturangebot. Ergänzt wird dies durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Gastronomie, Spielplätze, Sportanlagen, eine idyllisch gelegene Weiheranlage mit Angelsporthaus etc.
Weinbau & Naturnahe Lebensqualität
Als Teil des „Weinbaubereichs Obermosel“ ist Wincheringen ein bedeutendes Zentrum des Moselweinbaus.



.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

Ausstattung

Drei Einbauküchen sind bereits im Kaufpreis enthalten und ermöglichen einen reibungslosen Einzug bzw. eine sofortige Nutzung der Einheiten.

Die Bäder sind hell und funktional gestaltet: im Erdgeschoss mit Dusche, im Obergeschoss sowie im Dachgeschoss jeweils mit Badewanne.

Die Wohn- und Schlafbereiche überzeugen durch eine praktische Materialwahl – im Erdgeschoss mit Fliesen, in den oberen Etagen mit pflegeleichtem Laminat.

Ein echtes Highlight ist der private Außenbereich: Die großzügige Terrasse mit angrenzendem Garten erweitert den Wohnraum der Einheit im Obergeschoss ins Freie und schafft einen Ort für Ruhe, Sonne und entspannte Stunden im Grünen.

Die Immobilie weist alters- und nutzungsbedingten Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsbedarf auf und bietet damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung schrittweise anzupassen.

Beheizt wird die Immobilie über eine Ölheizung. Das Gebäude ist nicht unterkellert.



Sonstiges

.



OG Einbauküche 2



OG Schlafzimmer



3



OG Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Zugang zu Terrasse und Garten



Ortsansicht



1 Wohnung EG Küche



1a Wohnung EG Blick von Küche



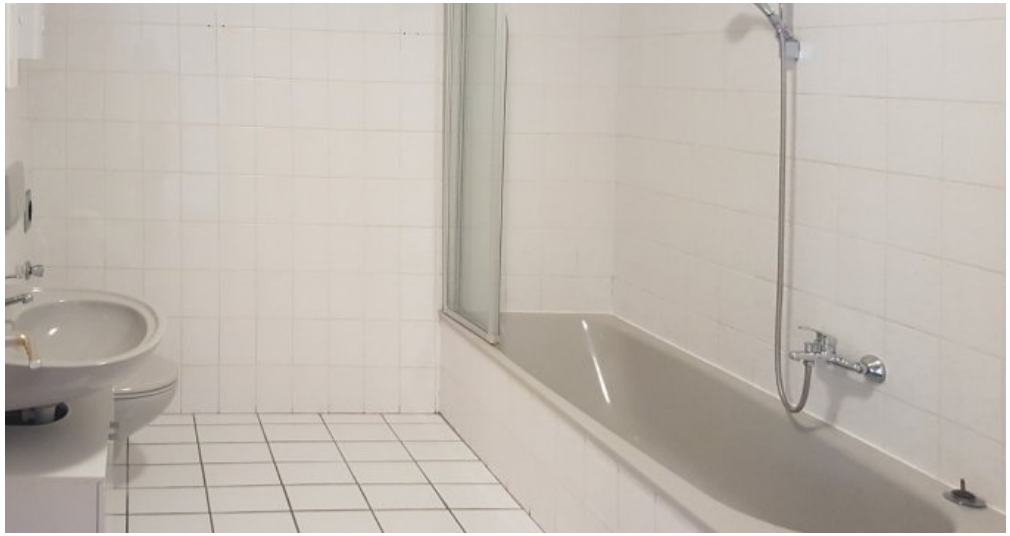
1



1d Wohnung EG Blick in Bad



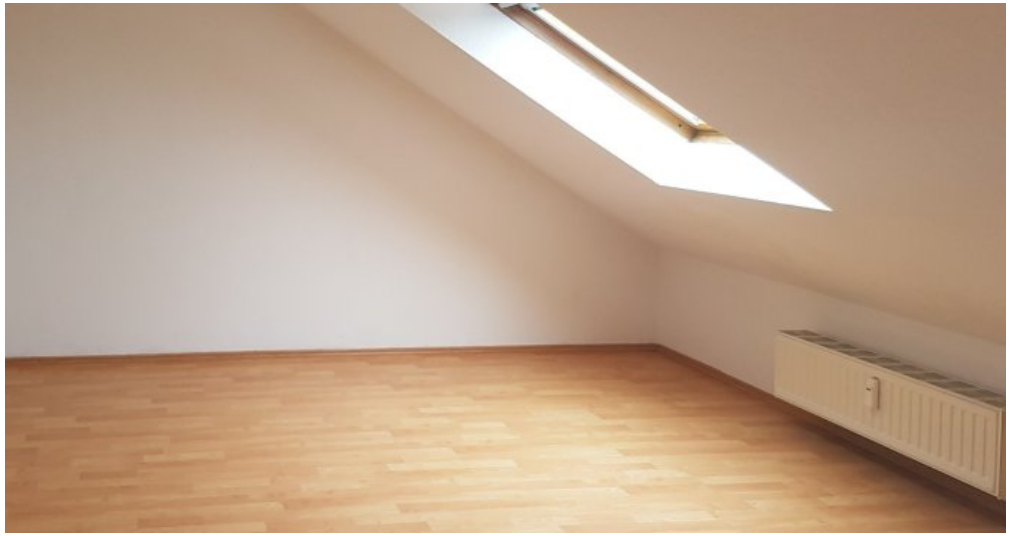
3a Wincheringen- DG- Wohnung-1



3b Wincheringen- DG -Wohnung- Badezimmer



3c Wincheringen- DG -Wohnung- Küche - Essbereich



3d Wincheringen- DG -Wohnung- Schlafzimmer



6



3e Wincheringen- DG -Wohnung- Wohnzimmer



5

Anbieter

Immobilien Weicherding - Your Home Now
Drosselweg
54329 Konz

Zentrale	015252080005
Webseite	https://immobilien-weicherding.de/