Wohn und Geschäftshaus in zentraler Lage von Schwalbach

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext 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	169.000 €
X-fache	35.21
Mieteinnahmen Ist pro Periode	4.800 €
Nettorendite Ist (%)	2,84

Objektbeschreibung

Highlights:
+Wohnen und vermieten möglich – sichern Sie sich Mieteinnahmen
+Schöne Aufteilung mit hohen Decken und großen Fensterelementen
+Zentrale Lage in Schwalbach mit guter Anbindung
+Balkon und ausgebautes Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum
+Voll unterkellert – zusätzlicher Stauraum und Nutzfläche
Dieses Wohn- und Geschäftshaus, eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1905, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 181,50 m² sowie einer zusätzlichen Gewerbefläche von ca. 75 m² vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude befindet sich in einer zentralen Lage von Schwalbach im Saarland und bietet ein großes Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierung.
Die Wohneinheit erstreckt sich über einen Teilbereich im Erdgeschoss sowie hauptsächlich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss, die als großzügige Maisonette-Wohnung gestaltet sind. Hohe Decken und große Fensterelemente sorgen für ein helles und einladendes Wohnambiente.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	181,50 m²
Gesamtfläche	266,40 m²
Grundstücksfläche	221 m²
Sonstige Fläche	88,77 m²
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Baujahr	1905

Die gewerbliche Fläche im Erdgeschoss ist derzeit an ein Brautmodengeschäft vermietet und ermöglicht stabile Mieteinnahmen. Diese können genutzt werden, um einen Teil des Darlehens zu finanzieren – eine attraktive Option für Kapitalanleger und Eigennutzer. Alternativ bietet sich das Objekt auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten an, beispielsweise für Freiberufler oder Selbstständige.
Aufteilung der Wohnfläche:
Erdgeschoss:
+Brautmodengeschäft (Gewerbeeinheit mit ca. 75 m²)
+Zweitküche zugeordnet zur Wohneinheit Teilbereich im Erdgeschoss
Obergeschoss:
+Flur / Diele
+Gäste-WC
+Küche
+Bad
+Wohnzimmer mit Aufgang zum Dachgeschoss
+Schlafzimmer
+Schlafzimmer
+Dachgeschoss:
Schlafzimmer / Wohnzimmer / Büro
Voll unterkellert: Zusätzlicher Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten
Trotz des renovierungsbedürftigen Zustands bietet das Gebäude viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Die zentrale Lage in Schwalbach, die vielseitige Nutzungsmöglichkeit und die attraktiven Mieteinnahmen machen diese Immobilie besonders interessant für Kapitalanleger und Eigennutzer.

Lage

Allgemein:
Schwalbach im Saarland präsentiert sich als ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Gemeinde verbindet die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit einer hervorragenden Anbindung an umliegende Städte wie Saarlouis und Saarbrücken.
Bildung:
Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung und sind schnell erreichbar.
Medizinische Versorgung:
Schwalbach bietet eine umfassende medizinische Versorgung mit zahlreichen Haus- und Fachärzten sowie Apotheken. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in Saarlouis und Saarbrücken, die in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.
Infrastruktur:
Die zentrale Lage des Objekts gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, Supermärkten und Restaurants. Dank der Nähe zur Autobahn A620 sowie zu Bus- und Bahnverbindungen ist eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das gesamte Saarland gegeben.

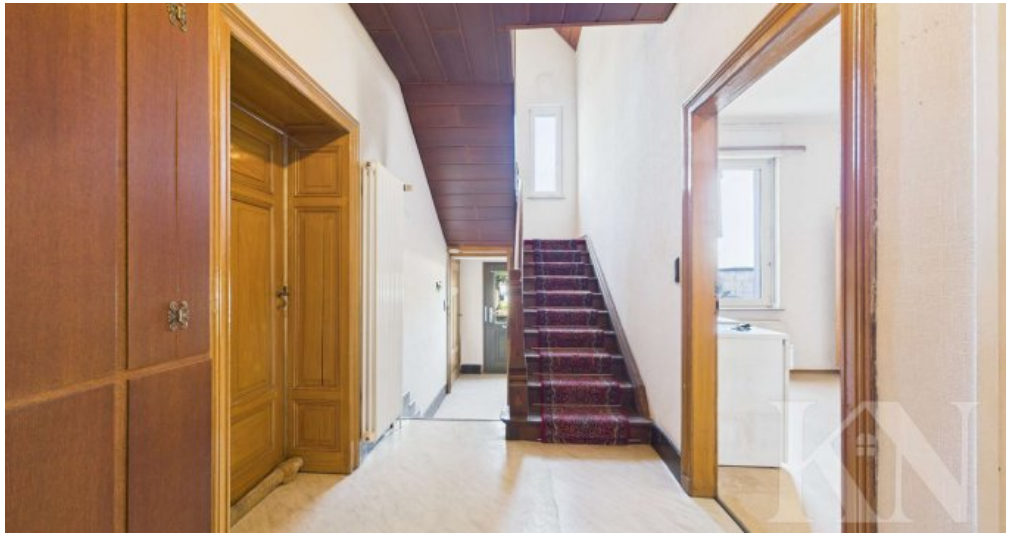
Sportvereine, Fitnessstudios und weitläufige Wanderwege laden zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein. Auch kulturelle Veranstaltungen und lokale Feste sorgen für ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl.
Dieses Wohn- und Geschäftshaus profitiert von seiner hervorragenden Lage und eignet sich ideal für alle, die eine zentrale Wohnmöglichkeit mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen..

Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.
Elektrik: ca. 1981, Leitungen und Automaten
Heizung: Gas-Heizung, Heizkörper + Leitungen geschätzt 1960-1970, Brenner erneuert vermutlich nach 2005
Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster mit manuellen Rollläden 1981
Bäder: 1960-1970, Warmwasser über Durchlauferhitzer
Dach: ca. 1960, Sanierungsbedürftig
Wasserleitungen: Im Zuge der Badezimmersanierung.

Sonstiges

.



Treppenhaus, Zugang Wohneinheit

Flur Obergeschoss

Flur Obergeschoss

Flur Obergeschoss

Wohn,-Esszimmer Obergeschoss

Wohn,-Esszimmer Obergeschoss

Wohn,-Esszimmer Obergeschoss

Kinderzimmer

Kinderzimmer

Schlafzimmer

Balkon

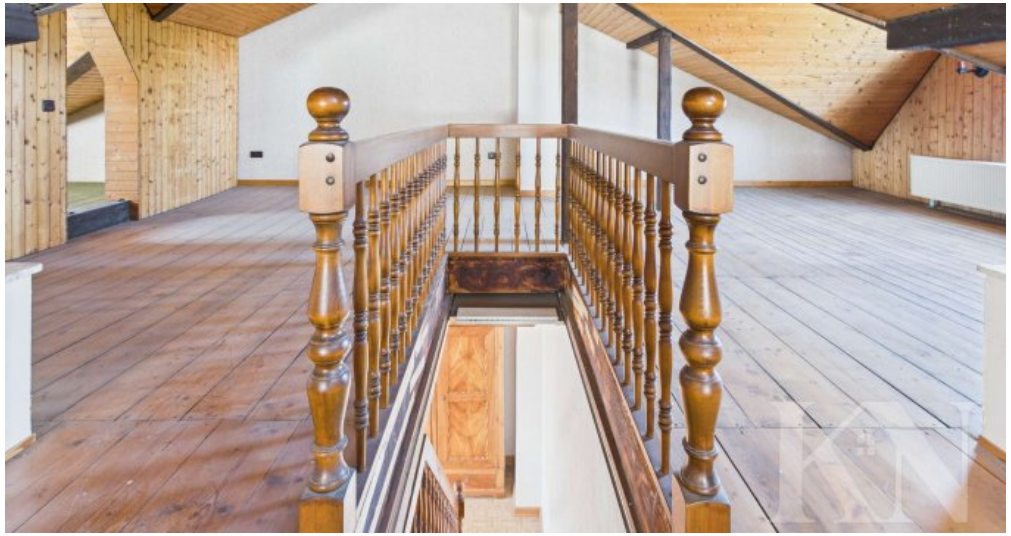
Balkon

Flur Obergeschoss

Küche Obergeschoss

Küche Obergeschoss

Badezimmer Obergeschoss



Zugang Dachboden

Dachboden

Dachboden

Dachboden

Dachboden

Dachboden

Dachboden

Rückansicht

Terasse

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	anna.kessel@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de