

!! Kapitalanleger aufgepasst !! 2 auf einen Streich. 1 Mehrfamilien, 1 Einfamilienhaus in Bildstock

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Freitext Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	349.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	2.400 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

Kapitalanleger aufgepasst: 2 Immobilien auf einen Streich

Zum Verkauf stehen hier zwei hintereinander gelegene Häuser mit insgesamt 4 Wohneinheiten, welche sich alle in einem technisch guten und gepflegten Zustand befinden. Die kostenintensivsten Gewerke wurden vom Vorbesitzer größtenteils in jüngster Vergangenheit bereits erneuert, sodass hier in den nächsten Jahren kein größeres Investitionsvolumen auf Sie als neuen Besitzer zukommen wird. Es wurden so beispielsweise in dem vorderen Mehrfamilienhaus neue Gas-Brennwertthermen eingebaut und der Zählerkasten sowie die Unterverteilung für Strom und diverse Strom-Leitungen im Haus erneuert und 2010 ein neues Dach gemacht. Beim hinteren Haus wurde das Dach ebenso erneuert und auch hier wurde eine 2017 neue Heizung eingebaut.

Negativ ist leider zu erwähnen, dass das vordere Mehrfamilienhaus bergbaubedingt ein Schiefelage aufweist. Das Haus hat aber im Grundbuch keinen nachteiligen Bergschadenersatzverzicht eingetragen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	340 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Grundstücksfläche	700 m ²
Anzahl Zimmer	12
Größe Balkon/Terrasse	30 m ²
vermietbare Fläche	340 m ²
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl Balkone	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	09.04.2025



80 m²) und eine im hinteren Haus (ca. 100 m²) sind derzeit zwei (hinteres Haus und mittlere Wohnung im vorderen Haus) vermietet. Somit bietet sich Ihnen die Möglichkeit die übrigen Einheiten direkt nach Erwerb zu einem derzeit marktüblichen Mietpreis (ca. 600 € Kaltmiete pro Wohnung) zu vermieten und auch die mittlere Wohnung des vorderen Hauses wird perspektivisch im Juni dieses Jahres frei werden und somit für eine erneute Vermietung zur Verfügung stehen. Die Wohneinheit im hinteren Haus ist derzeit mit 400 € Kaltmiete für 100 m² Wohnfläche noch sehr günstig vermietet, sodass sich auch hier ein Steigerungspotential bzgl. der monatlichen Mieteinnahmen ergibt. Sie haben weiterhin auch die Möglichkeit die zum hinteren Haus gehörige Garage zu vermieten und die derzeit als Lager genutzte weitere Fläche im EG des hinteren Hauses (ca. 70 m²) sowie das Dachgeschoss im Vorderhaus ebenfalls in Wohnraum umzufunktionieren und dadurch weitere Mieteinnahmen zu generieren. Insgesamt ergäbe sich für die Immobilie bei einer angenommenen monatlichen Kaltmiete von 2.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja



Vermietung der Garage) eine Rendite von 8,2 %, welche in naher Zukunft durchaus noch weiter steigerbar ist.
Nach Absprache würde auch eventuell die Möglichkeit bestehen, das Grundstück zu teilen und jede Immobilie einzeln zu erwerben.
Haben wir ihr Interesse geweckt??
Gerne stellen wir Ihnen zu diesem Haus einen 360 Grad Rundgang zur Verfügung. Stellen Sie Ihre Anfrage hier über das Portal und wir senden Ihnen den Link zum Rundgang.
So können Sie sich von Zuhause bereits ein genaues Bild über diese Immobilien machen.



Lage

Friedrichsthal im Saarland mit den Stadtteilen Bildstock und Maybach gehört zu den jüngeren Siedlungen unseres Landes. Friedrichsthal erscheint zum ersten Mal in einer Urkunde des Jahres 1723. Nach dem Strukturwandel sind heute noch verschiedene Relikte des Bergbaus in der Stadt zu sehen. Heute zählt die Stadt ca. 11.000 Einwohner. Friedrichsthal hat sich zu einer Wohnstadt im Grünen gewandelt und verfügt über beste Verkehrsanbindungen durch drei Autobahnauffahrten, sehr gute Busverbindungen sowie drei Bahnhaltepunkte der Deutschen Bundesbahn. Über die „Grüblingstraße“ führt der Weg direkt vor die Tore der Landeshauptstadt Saarbrücken. Friedrichsthal verfügt über waldreiche Naherholungsgebiete sowie ein weites Netz gut ausgebauter Wanderwege. Zahlreiche Geschäfte bieten ein breites Warensortiment. Dienstleistungsbetriebe aller Branchen stehen zur Verfügung. Zur Freizeitgestaltung stehen ein Hallen- und Freibad, Tennisanlagen, Reit- und Angelmöglichkeiten, 3 Karnevalsvereine, eine Minigolfanlage sowie mehrere Sportplätze und Sporthallen zur Verfügung.



Der auf einer Anhöhe gelegene ältere Stadtteil Bildstock erstreckt sich auf dem etwa 360 Meter hohen Querriegel zwischen Hoferkopf, Kallenberg (388 Meter) und Quierschieder Kopf (361 Meter)..



Ausstattung

- + Grundstück: 772m² Gesamtfläche (Auf dieser Fläche stehen beide Häuser)
- + Mehrfamilienhaus: Massiv gebaut Bj. ca. 1910
- + Wohnungen: 3 Wohnungen mit jeweils 3 ZKB
- + Fenster: Holzfenster weiß, 2- Fach verglast in gutem Zustand
- + Böden: Laminat, Fliesen und Teppich
- + Bad: Jede Wohnung verfügt über ein Tageslichtbadezimmer mit Wanne oder Dusche.
- + Strom: Der Zählerkasten im Keller wurde erst vor kurzem erneuert und auch in den Wohnungen wurden neue Unterverteilungen installiert, sowie auch viele Leitungen des Hauses erneuert.
- + Heizung: Im EG neuwertige Gas Brennwerttherme Bj. 2023, für OG und DG befindet sich im Keller ebenso eine neuwertige Gas- Brennwerttherme mit Wärmedurchflußzählern, so dass man jede Etage genau abrechnen kann.
- + Dach: Das Walmdach wurde in 2010 inkl. neuer Bleche, Rinnen und Fallrohre erneuert.
- + Keller: Das Haus ist voll unterkellert.
- + Attraktives Einfamilienhaus auf dem hinteren Teil des Grundstücks
- + Wohnfläche: ca.



2017

- + Dach: Neuwertiges Tonnendach
- + Terrasse: Hinter dem Haus befindet sich eine ca. 10m² große Terrasse
- + Garten: Attraktiver schön angelegter Garten hinter dem Haus.
- + Garage: Im Haus integrierte Garage.
- + Lager / Keller: Neben der Garage befindet sich noch ein ca. 70m² großer Lagerraum.



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 und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten 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.





So schön könnte man das Wohnzimmer der EG Wohnung einrichten



Badezimmer der Wohnung im EG



Neue Gastherme (Brennwertgerät) der Wohnung im EG



Eingangstür zur Wohnung im 1.OG



Flur der Wohnung im 1. OG mit charmantem Altbau Flair



Große Küche mit Zugang zum Balkon der Whg. im 1. OG



Gegenseite der großen Küche



Attraktives Wohnzimmer mit kleinem Erker im 1. OG



Badezimmer der Wohnung im 1. OG



Gästezimmer der Wohnung im 1. OG



Schlafzimmer der Wohnung im 1. OG



Attraktiver kleiner Balkon der Wohnung im 1. OG



Eingangsbereich zur Wohnung im 2. OG



Schlafzimmer der DG Wohnung mit Zugang zum Balkon 2. OG



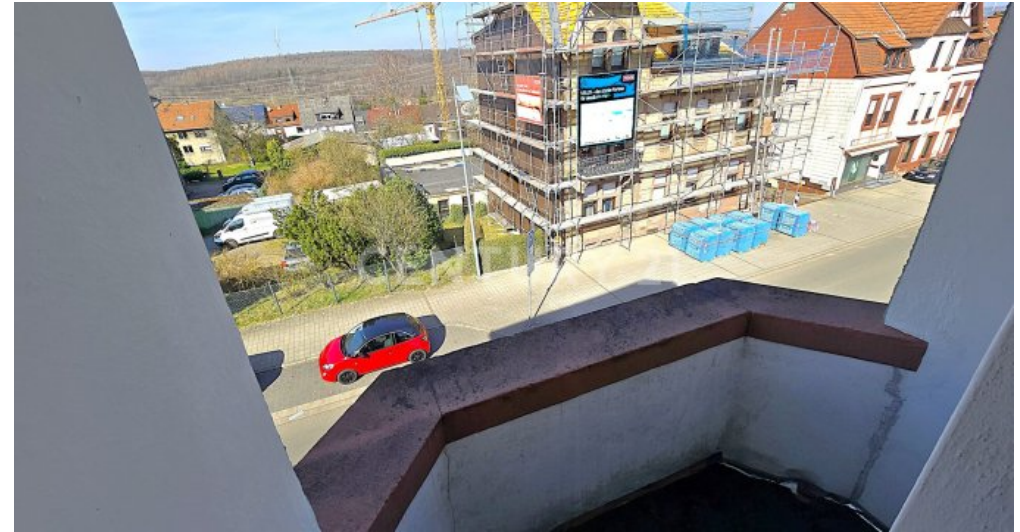
Schlafzimmer der Whg. 2.OG als mögl. Einrichtungsbeispiel



Wohnzimmer der Wohnung im 2. OG



Modernes Einrichtungsbeispiel des Wohnzimmers im 2. OG



Kleiner Balkon zur Hausvorderseite der Wohnung 2. OG



Große Küche der Wohnung im 2. OG



Badezimmer der Wohnung im 2. OG



Neuer Zählerschrank im Keller



Neue Unterverteilung im Haus



Neuwertige Vaillant Heizung für das OG und DG mit Durchfluss



Rückansicht des Vorderhauses mit Balkonen und Einfahrt



Frontansicht des Hinterhauses



Eingangsbereich und Carport des Hinterhauses



Eingangsbereich im EG des Hauses



Treppenhaus mit Zugang zur Wohnung



Küche des Hauses mit moderner Einbauküche



Gegenseite der Küche mit gemütlicher Essecke



Badezimmer mit Wanne und Dusche



Gegenseite des Tageslicht - Badezimmers mit Waschbecken/WC



Charmantes Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank



Gegenseite des Schlafzimmers



Attraktives Esszimmer mit viel Platz



Esszimmer mit Zugang zum Flur und Küche

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0170-3220979
christian.ammann@goodliving.ch