

Saarlouis

Attraktive Kapitalanlage in bester Innenstadtlage von Saarlouis

Property ID: 26171253



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 1.038 m² • ROOMS: 33 • LAND AREA: 405 m²

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

At a glance

Property ID	26171253	Purchase Price	1.290.000 EUR
Living Space	ca. 1.038 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,36 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	33		
Bathrooms	16		
Year of construction	1960		
		Modernisation / Refurbishment	2014
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	03.05.2036

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	125.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

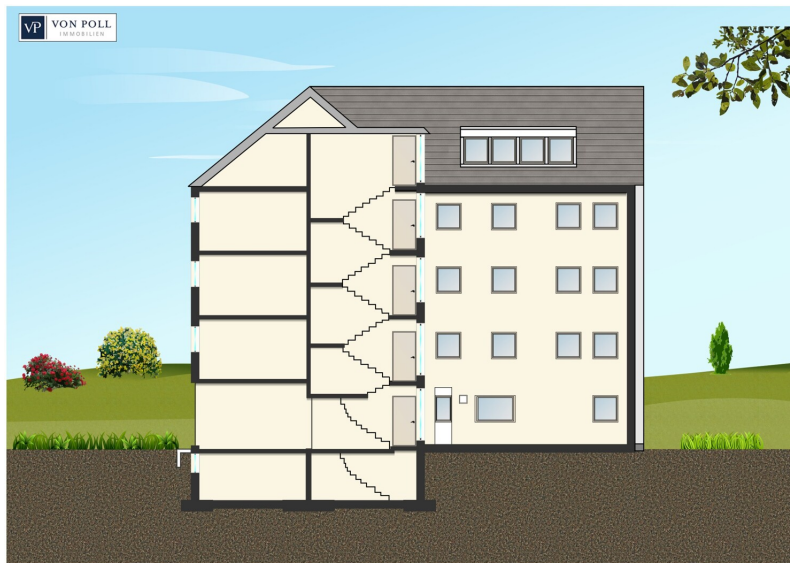


Finanzierung
berechnen



Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

A first impression

Werthaltige Kapitalanlage in bester Innenstadtlage von Saarlouis

Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtfläche von ca. 1.038 m² befindet sich auf einem ca. 405 m² großen Grundstück in hervorragender Innenstadtlage von Saarlouis – nur wenige Schritte vom Großen Markt und dem Rathaus entfernt. Die zentrale Lage zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohn- und Geschäftsstandorten der Kreisstadt und bietet beste Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit sowie eine langfristig positive Wertentwicklung.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und präsentiert sich als nachhaltig werthaltige Kapitalanlage mit ausgewogener Mieterstruktur. Die Wohnungen verfügen über unterschiedlich große Grundrisse mit Wohnflächen von ca. 30 m², 60 m² und 90 m² und sprechen dadurch verschiedenste Mietergruppen an – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien. Diese ausgewogene Wohnungsstruktur trägt wesentlich zu einer dauerhaft guten Vermietbarkeit bei.

WICHTIG: Für die Immobilie besteht ein lebenslanges Nießbrauchrecht zugunsten einer 71-jährigen Berechtigten. Zudem wurden die Mieten in den vergangenen Jahren nicht angepasst, sodass im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten ein Mietsteigerungspotenzial von ca. 20 % besteht. Die aktuelle jährliche Kaltmiete beträgt – ohne Berücksichtigung des Nießbrauchsrechts – ca. 76.560 €.

Aus Diskretionsgründen stellen wir weiterführende Objektunterlagen gerne nach Vorlage einer Bank oder Bonitätsnachweises zur Verfügung.

Errichtet in langlebiger Massivbauweise, überzeugt das Gebäude durch seine zeitlose Architektur, ein gepflegtes Erscheinungsbild sowie eine solide und nachhaltige Bauqualität.

Die klar gegliederte Fassadenarchitektur mit ihren großzügigen Fensterflächen verleiht dem Gebäude eine moderne und repräsentative Ausstrahlung. Gleichzeitig sorgen die großen Fenster für lichtdurchflutete Wohnräume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die von Mietern gleichermaßen geschätzt wird.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist der begrünte Innenhof. Er bietet den Bewohnern einen geschützten Aufenthaltsbereich und schafft mitten in der Innenstadt einen ruhigen Rückzugsort – ein nicht zu unterschätzender Mehrwert für die Wohnqualität.

Auch die technische und funktionale Ausstattung überzeugt. Großzügige Kellerflächen, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie die zuverlässige Fernwärmeversorgung gewährleisten einen zeitgemäßen Wohnkomfort. Das gepflegte Treppenhaus, die moderne Elektroinstallation mit separaten Zähleranlagen sowie der insgesamt sehr ordentliche Pflegezustand des Gebäudes unterstreichen den nachhaltig werthaltigen Charakter dieser Kapitalanlage.

Zusätzlich bietet der vorhandene Speicher im Dachgeschoss interessantes Entwicklungspotenzial. Vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Baubehörde besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, weiteren Wohnraum zu schaffen und damit das langfristige Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial der Liegenschaft zusätzlich auszubauen.

Für die Bewohner besteht zudem die Möglichkeit, einen kostengünstigen Anwohnerparkausweis zu erhalten – ein attraktiver Vorteil in dieser gefragten Innenstadtlage.

Die Kombination aus exzellenter Innenstadtlage, nachhaltiger Bauqualität, gepflegtem Gesamtzustand, stabiler Vermietbarkeit sowie vorhandenem Entwicklungspotenzial macht diese Liegenschaft zu einer äußerst attraktiven Investition mit langfristigen Ertrags- und Wertsteigerungsperspektiven.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Investitionsmöglichkeit im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Im Interesse einer professionellen und diskreten Vermarktung bitten wir vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins um Vorlage eines entsprechenden Kapital- oder Banknachweises. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Kapitalanlage persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

Details of amenities

- Ca. 1.038 m² Gesamtfläche auf ca. 405 m² Grundstück
- 16 Wohneinheiten, davon eine Wohneinheit mit bestehendem Nießbrauchrecht
- 1 Gewerbeinheit im Erdgeschoss (Friseur)
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen von ca. 30 m² bis 90 m² , derzeitige Kaltmieteinnahmen 76.560.-€ p.P.
- Hervorragende Innenstadtlage in unmittelbarer Nähe zum Großen Markt
- Überwiegend erneuerte Fenster (2008–2014)
- Modernisierte Elektroanlagen (2014) mit separaten Zähleranlagen
- Zukunftssichere Fernwärmeversorgung
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- Separate Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse für jede Wohneinheit
- Abschließbare Holzabteile als Kellerabstellräume für jede Wohnung
- Begrünter Innenhof mit Gartennutzung und Fahrradabstellmöglichkeiten
- Speicher mit Ausbaupotenzial (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
- Nachhaltig werthaltige Kapitalanlage mit langfristigem Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Investitionsmöglichkeit im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

Im Interesse einer professionellen und diskreten Vermarktung bitten wir vor Vereinbarung eines Besichtigungstermins um Vorlage eines entsprechenden Kapital- oder Banknachweises.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis und freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Kapitalanlage persönlich vorstellen zu dürfen.

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

All about the location

Das Mehrparteienhaus befindet sich in zentraler Innenstadtlage. Aufgrund der besonderen Lage genießen Sie die Möglichkeit, die Innenstadt bequem fußläufig zu erreichen.

Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie vielfältige Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Trotz der innerstädtischen Lage überzeugt das Objekt durch ein ruhiges Umfeld nahe an der Vauban-Insel mit angenehmen Blick ins Grüne, was eine seltene Kombination aus Urbanität und Erholung darstellt.

Saarlouis, eine lebenswerte Kreisstadt mit rund 38.000 Einwohnern, besticht durch ihre zentrale Lage im grenzüberschreitenden SaarLorLux-Raum. Die Stadt verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur und bietet durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A8 in Richtung Saarbrücken und Luxemburg, sowie die A620 eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Ergänzt wird dies durch den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch Pendler und Besucher gleichermaßen profitieren.

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26171253 - 66740 Saarlouis

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com