

Saarlouis

Attraktive Kapitalanlage in bester Innenstadtlage von Saarlouis

Codice oggetto: 26171253



PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 1.038 m² • VANI: 33 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 405 m²

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26171253
Superficie netta	ca. 1.038 m ²
Vani	33
Bagni	16
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 5,36 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	125.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.05.2036	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

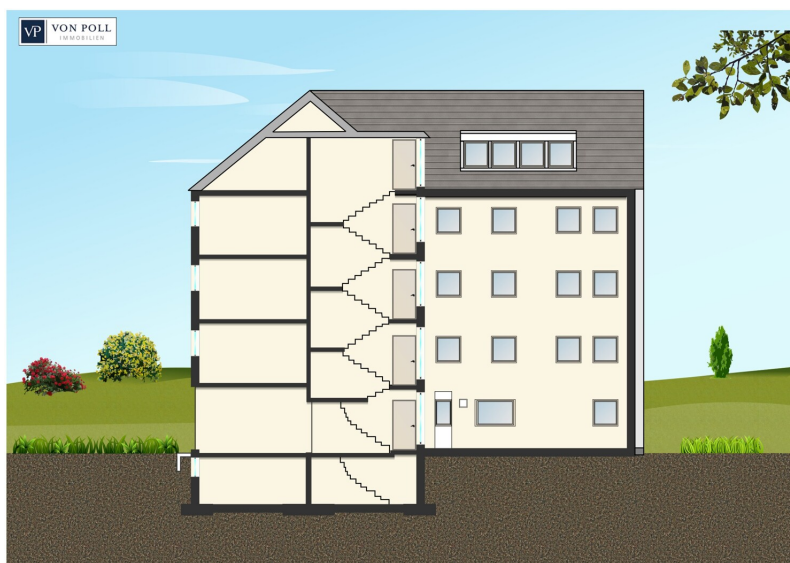


Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Dettagli dei servizi

- 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.

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26171253 - 66740 Saarlouis

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com