

Saarlouis

Attraktive Kapitalanlage in bester Innenstadtlage von Saarlouis

Número da propriedade: 26171253



PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 1.038 m² • QUARTOS: 33 • ÁREA DO TERRENO: 405 m²

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Numa vista geral

Número da propriedade	26171253
Área	ca. 1.038 m ²
Quartos	33
Casas de banho	16
Ano de construção	1960

Preço de compra	1.290.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,36 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2014
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	125.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.05.2036	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

O imóvel



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

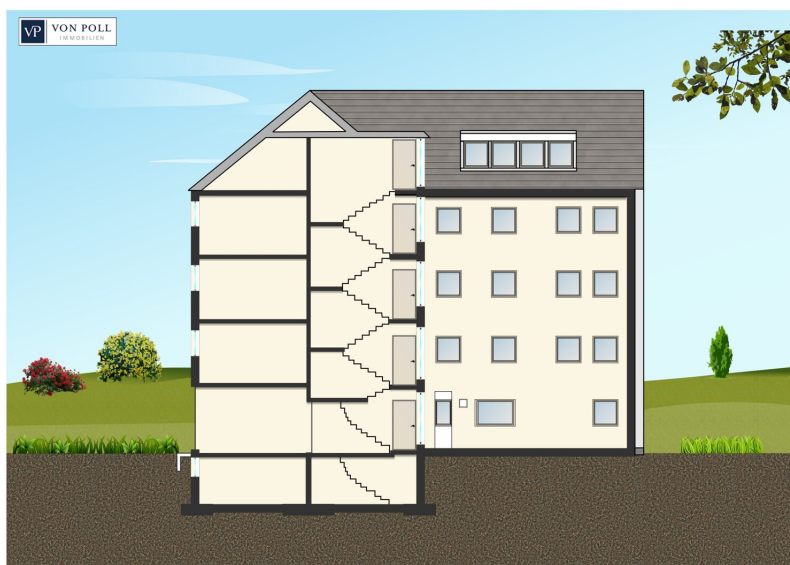


Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Uma primeira impressão

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 Gewerbeinheit 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.

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Detalhes do equipamento

- 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.

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 26171253 - 66740 Saarlouis

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com