

Saarlouis

Energieeffizientes und modernes Wohnen in einem 8-Parteien-Haus

CODE DU BIEN: 24171187V



PRIX D'ACHAT: 1.198.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 837 m² • PIÈCES: 24 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.602 m²

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24171187V
Surface habitable	ca. 837 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	24
Chambres à coucher	14
Salles de bains	9
Année de construction	1954
Place de stationnement	14 x surface libre

Prix d'achat	1.198.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

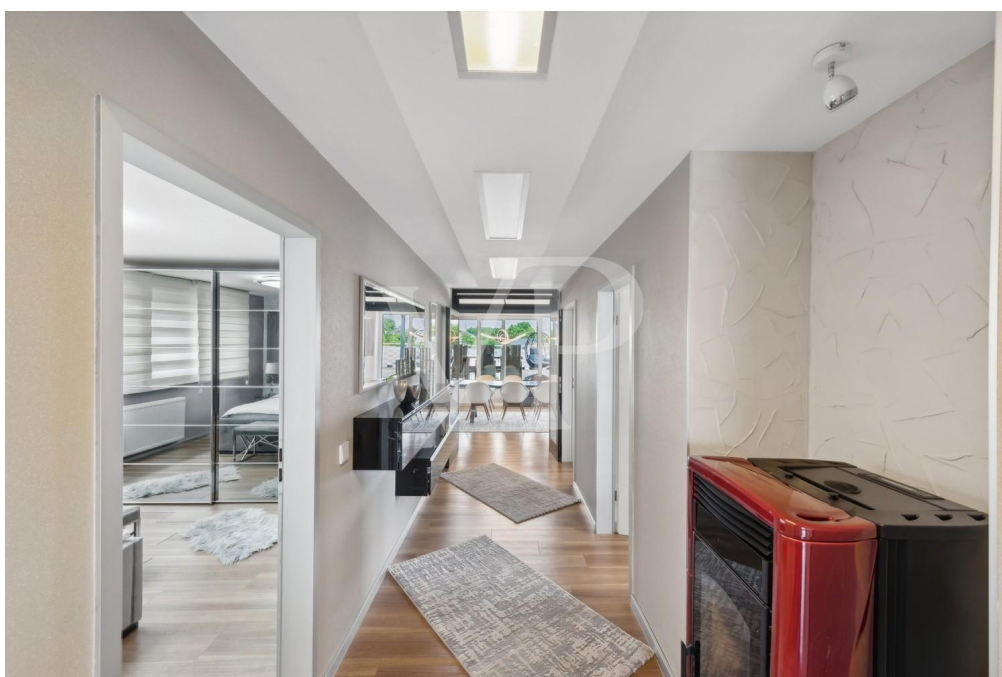
Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.04.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	40.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

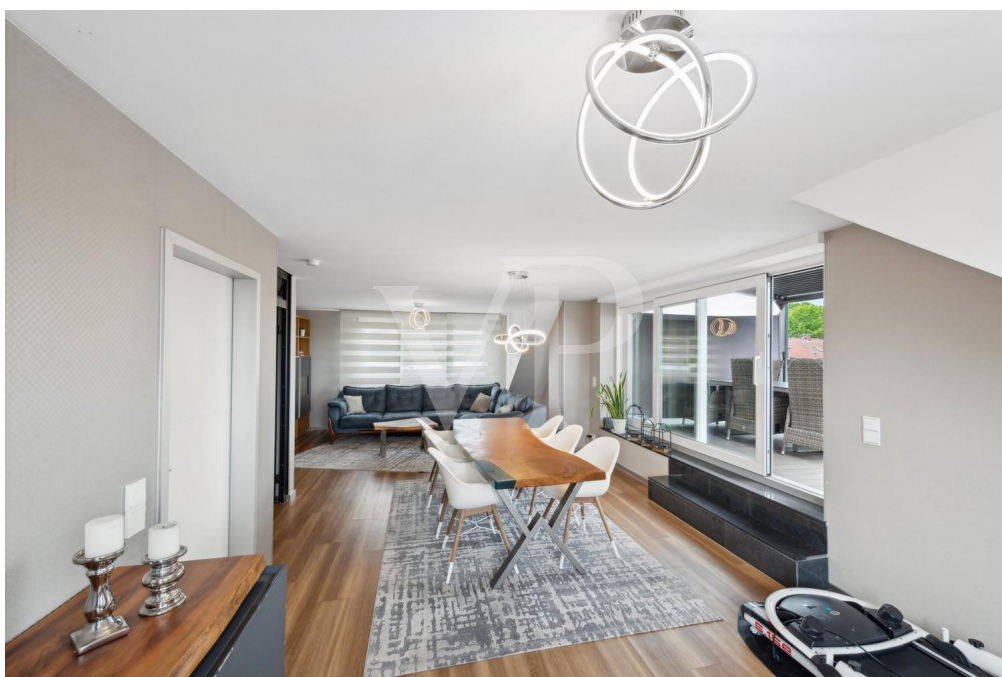
CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



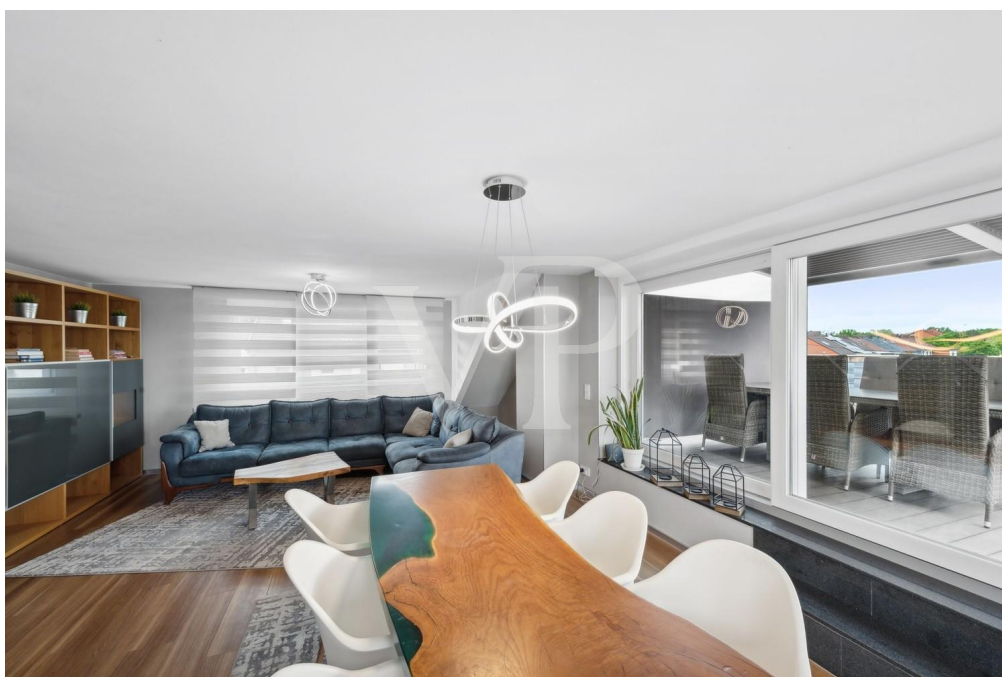
CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



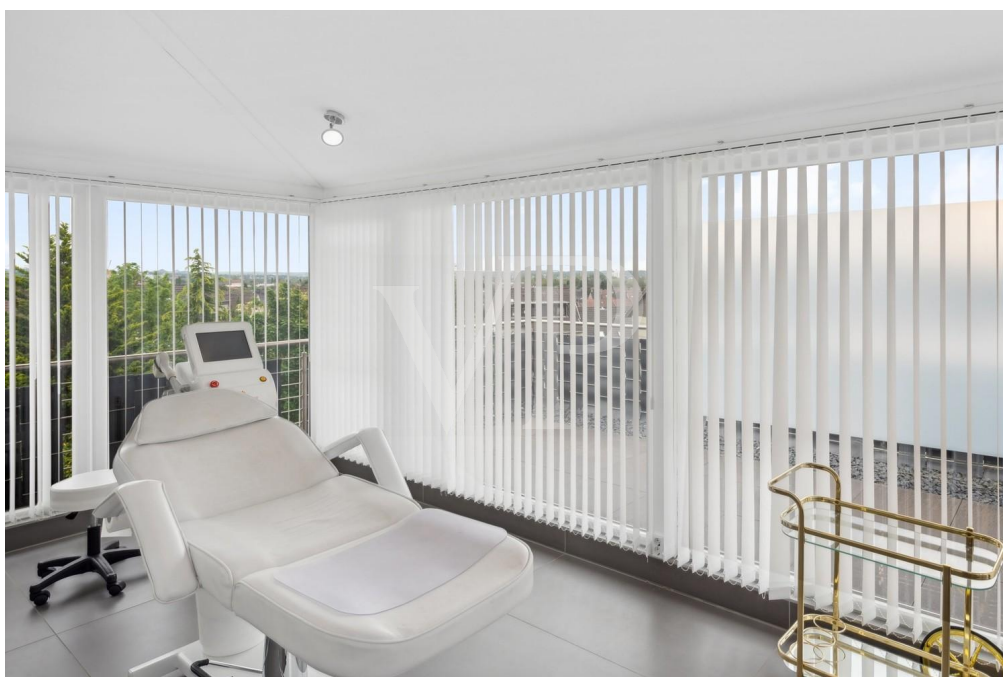
CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



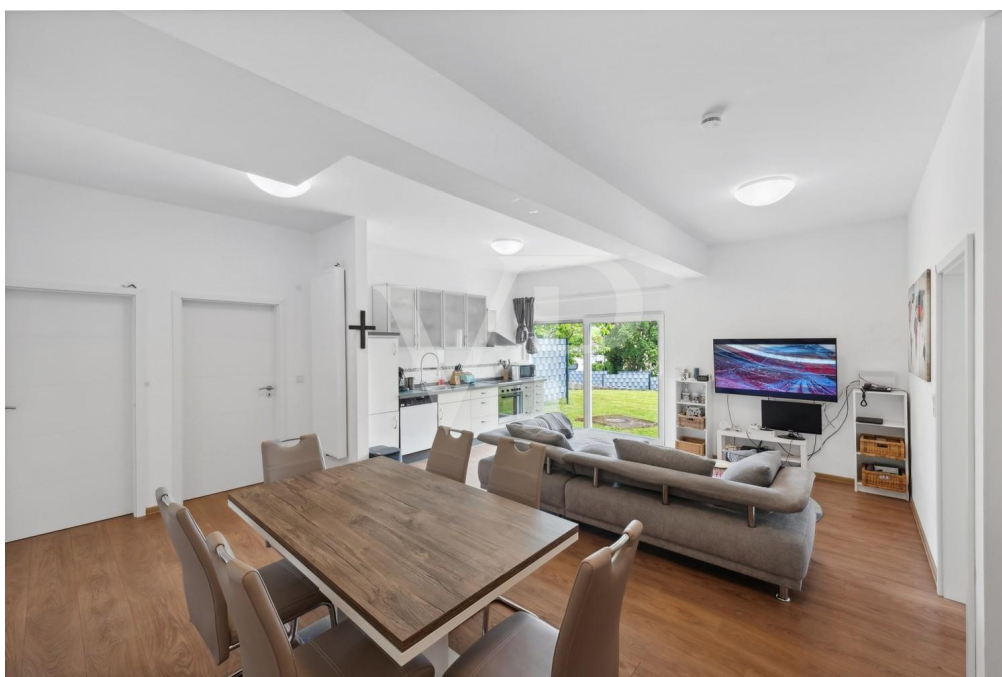
CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



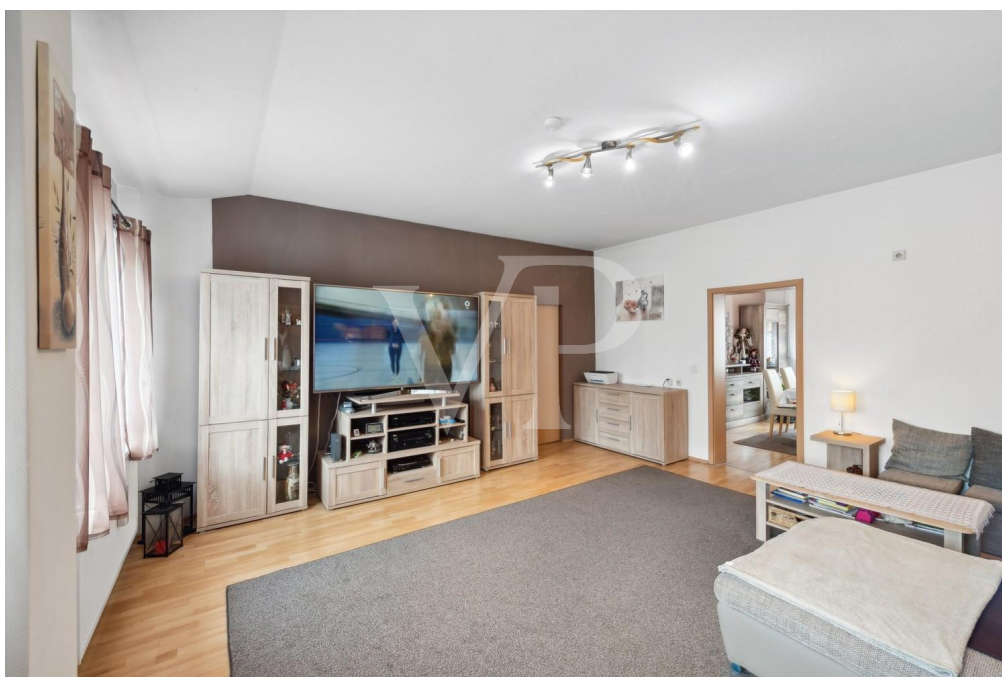
CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



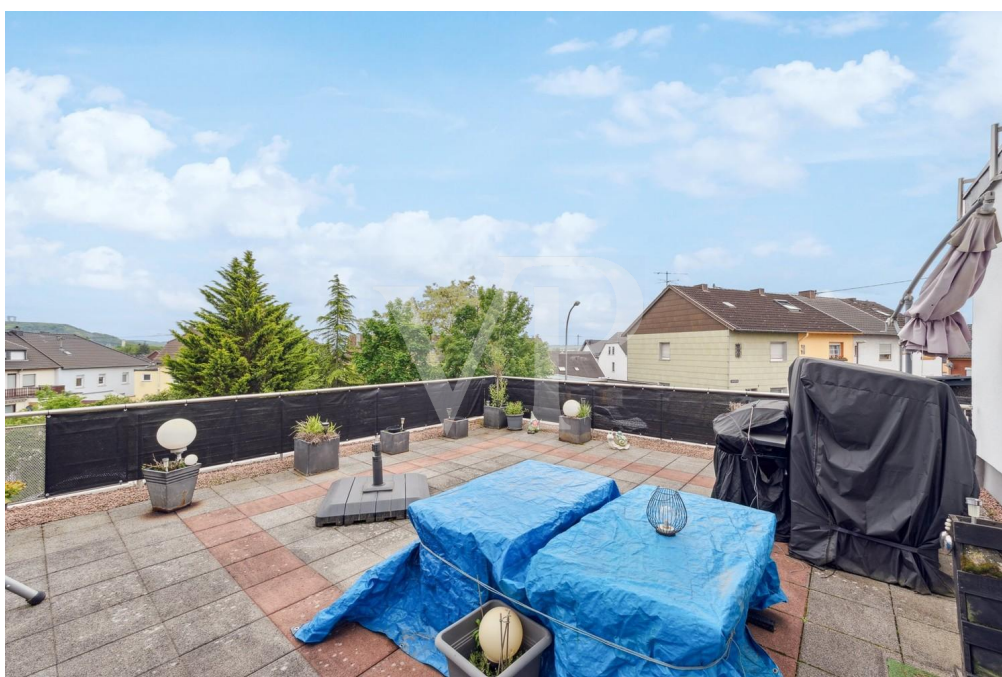
CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

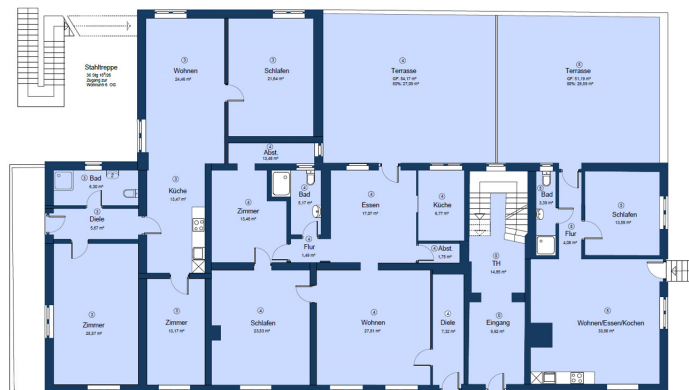


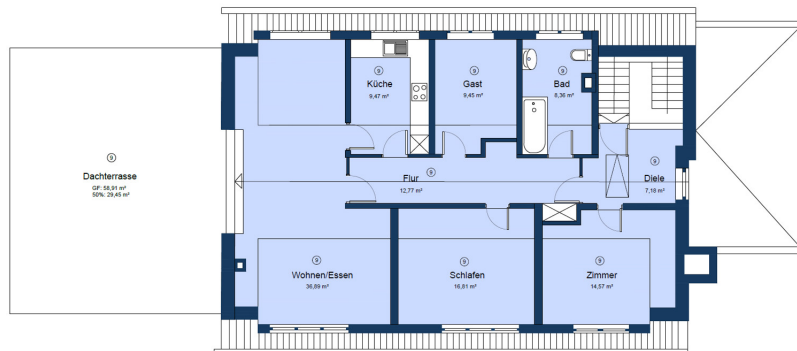
Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

Une première impression

INVESTOREN & KAPITALANLEGER hervorragende Möglichkeit : Diese vollvermietete Immobilie wurde von 2007 bis 2023 vom Dach bis Keller umfassend saniert und modernisiert! Es liegt bereits eine vollständige Teilungserklärung vor, die die einzelnen Wohneinheiten des Hauses rechtlich voneinander trennt, für eventuelle Optionen. Obwohl das Objekt auch im Ganzen zum Verkauf angeboten wird, ermöglicht die Teilungserklärung eine spätere getrennte Verwertung der einzelnen Wohnungen. Desweiteren gibt es eine kleine moderne, zu vermietende Gewerbeinheit in der Immobilie, die sich beispielsweise für die Kosmetikbranche eignen würde. Dies eröffnet Aussichten auf eine Steigerung der Nettajahresmiete auf ca. 86.460 €. Die aktuellen Mietpreise liegen teilweise noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, was ein erhebliches Potenzial für zukünftige Einnahmensteigerungen bedeutet. Die Immobilie bietet insgesamt ca. 837 m² Wohnfläche, aufgeteilt in 8 Wohneinheiten sowie einer kleinen Gewerbeinheit. Mit einem Energieausweiswert von 40,40 kWh und der Einstufung in die Energieeffizienzklasse „A“ zeichnet sich die Immobilie durch hervorragende Qualität aus. Auf einem ca. 1602 m² großen Grundstück, inklusive eines kleinen Bauplatzes von ca. 450 m², präsentiert der Wohnkomplex ein perfektes Paket für Investoren auf der Suche nach höchstem Wert und Potenzial! Die Wohnflächen reichen von ca. 76 m² bis ca. 145 m² und bieten großzügige Balkone sowie Terrassen, teilweise mit beeindruckendem Panoramablick. Diese Einheiten stellen attraktive Optionen für unterschiedliche Mieterprofile und Bedürfnisse dar und beinhalten zudem zahlreiche Stellplätze. Die Heizungsanlage wurde 2008 auf Gas umgestellt, was eine zeitgemäße und effiziente Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss eine Mischung aus Pellet- und Gasheizung, die eine flexible und zuverlässige Beheizung ermöglicht. Die Fenster wurden zwischen 2007 -2012 und 2017 erneuert, und die Elektrik teilweise in 1992 + 2010 sowie Wasserleitungen wurden im Jahr 2010 aktualisiert. Das Dach wurde im Jahr 2017 erneuert und der Dachboden fachgerecht gedämmt. Aktuell sind fünf der Wohnungen vermietet, während zwei eigene Wohnungen derzeit vom Eigentümer noch genutzt werden, aber Potenzial zur Vermietung bieten. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Stellplatz sowie entweder einen Garten im Untergeschoss oder eine Terrasse in den oberen Geschossen, ideal zum Entspannen und Genießen der Natur. Darüber hinaus zeichnen sich die Wohnungen und auch die Kellerräume durch überdurchschnittlich hohe Decken aus, die ein großzügiges Raumgefühl schaffen. Fünf Kellerräume stehen bereits zur Verfügung, mit der Möglichkeit, weitere hinzuzufügen, um den Nutzen zu erweitern. Im Exposé sind aktuell 6 Wohnungen von 8, auch die kleine Gewerbeinheit, mit Fotos ausgestellt. Sie haben Interesse? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur gegen

Vorlage eines Banknachweises in dieser vollvermieteten Immobilie Besichtigungen durchführen können.

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

Détails des commodités

ENERGIEDATEN:

- Energieeffizienzklasse "A"
- Energieverbrauch von 40,40 kWh/m²a

RENOVIERUNGEN:

- Dach 2017 + Dachboden gedämmt
- Außendämmung
- Fenster 2012-2017
- Leitungssysteme Wasser- /Strom 2010
- Gas- Zentralheizung 2020
- Gas+Pellet Mix Dachgeschoss
- Wohnung Nr. 2 vor drei Jahren modernisiert
- Wohnung Nr. 6 vor einem Jahr modernisiert

WEITERE AUSSTATTUNG:

- Separate Stellplätze
- Fünf separate Kellerräume (Möglichkeit für weitere)
- inkl Bauplatz vca. 450 m²

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

Tout sur l'emplacement

Der Wohnkomplex mit zusätzlichem Bauplatz liegt in einem Stadtteil von Saarlouis im Saarland und liegt nördlich des Stadtzentrums von Saarlouis und erstreckt sich entlang des Ufers der Saar. Die Region ist von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Während die Innenstadt von Saarlouis links der Saar liegt, befindet sich das Objekt der rechten Saarseite und grenzt im Nordwesten an die Eisen- und Stahlwerke der Nachbarstadt Dillingen/Saar. Die zentrale Lage bietet vor allem eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schulen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen. Die Verkehrsanbindung ist ideal. Busse verbinden zur Innenstadt und den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A8 ist mit wenigen Fahrminuten erreicht. Die B51 ist eine neu gebaute Trasse die um den Ortsteil herumführt. Der Bahnhof befindet sich in der Nähe.

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

CODE DU BIEN: 24171187V - 66740 Saarlouis

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4 Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com