Saarlouis

VERKAUFT Energieeffizientes und modernes Wohnen in einem 8-Parteien-Haus

Property ID: 24171187V

LIVING SPACE: ca. 837 m^2 • **ROOMS:** 24 • **LAND AREA:** 1.602 m^2

Property ID: 24171187V - 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: 24171187V - 66740 Saarlouis

At a glance

Property ID	24171187V
Living Space	ca. 837 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	24
Bedrooms	14
Bathrooms	9
Year of construction	1954
Type of parking	14 x Outdoor parking space

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	22.04.2034
Power Source	Gas

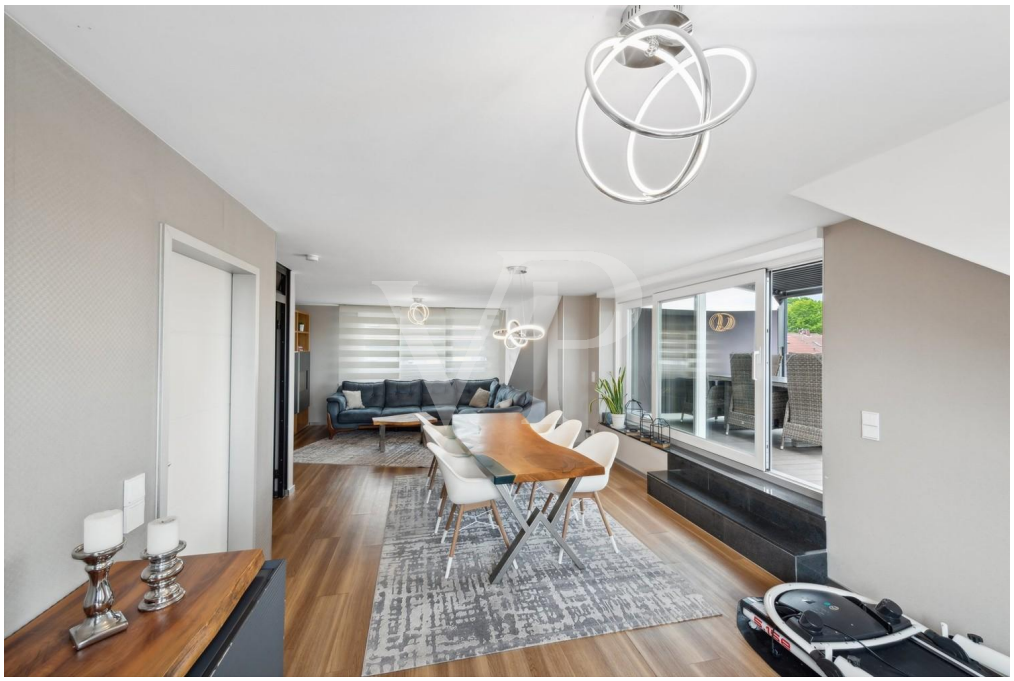
Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	40.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 24171187V - 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: 24171187V - 66740 Saarlouis

A first impression

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.

Desweiten gibt es eine kleine moderne, zu vermietende Gewerbeeinheit in der Immobilie, die sich beispielsweise für die Kosmetikbranche eignen würde. Dies eröffnet Aussichten auf eine Steigerung der Nettojahresmiete 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 Gewerbeeinheit. 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 Gewerbeeinheit, 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.

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

Details of amenities

ENERGIEDATEN:
-Energieeffizienzklasse "A"
-Energieverbrauch von 40,40 kWh/m²a
RENOVIERUNGEN:
- Dach 2017 + Dachboden gedämmt
- Außendämmung
- Fenster 2012-2017
- Leitungssysteme Wasser- /Strom 2010
- Gas- Zentralheizung 2008
- 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 v ca. 450 m²

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

All about the location

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.

Property ID: 24171187V - 66740 Saarlouis

Other information

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.

Property ID: 24171187V - 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