Saarlouis

V E R K A U F T Attraktive Kapitalanlage in bester Innenstadtlage von Saarlouis

Objektnummer: 26171253



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 1038 m² • ZIMMER: 33 • GRUNDSTÜCK: 405 m²

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	26171253
Wohnfläche	ca. 1038 m²
Zimmer	33
Badezimmer	16
Baujahr	1960

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 5,36 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

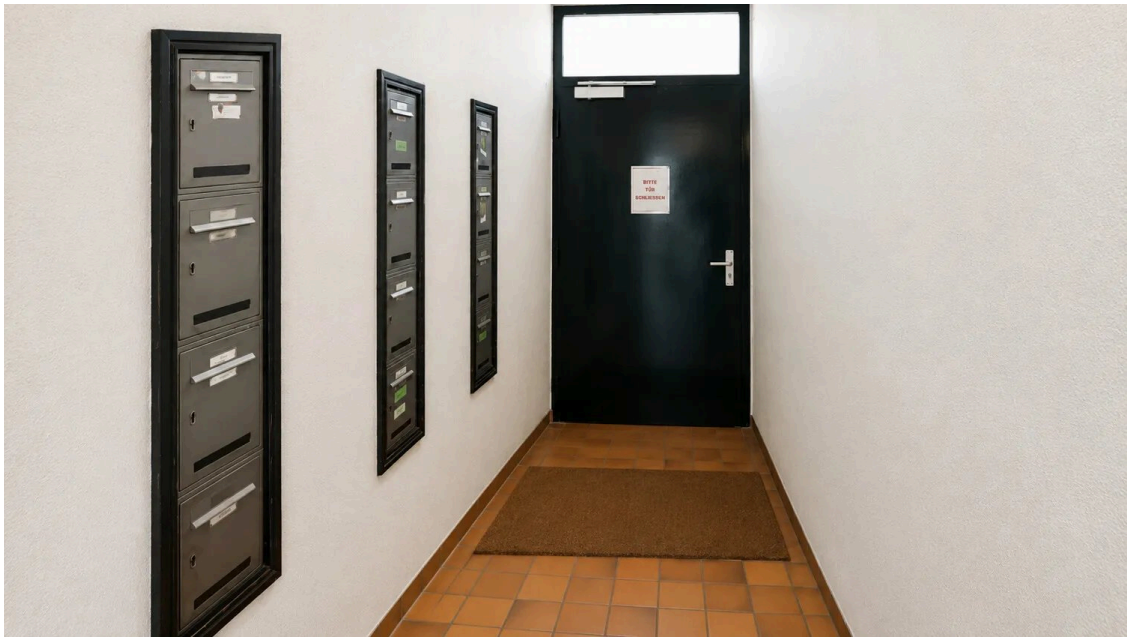
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	03.05.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	125.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

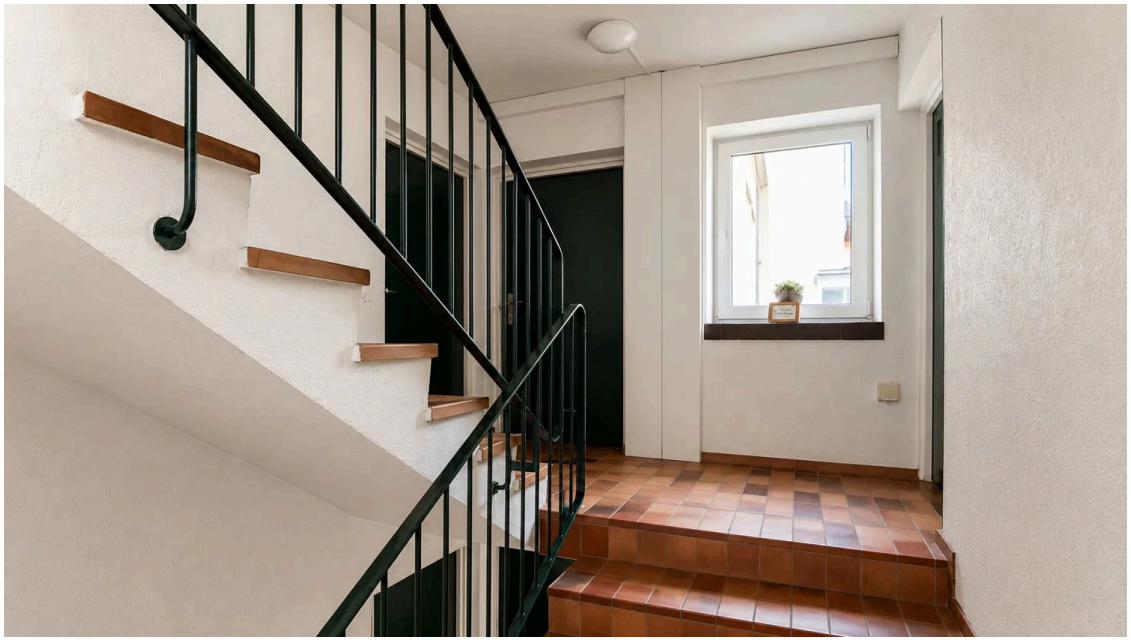
Die Immobilie

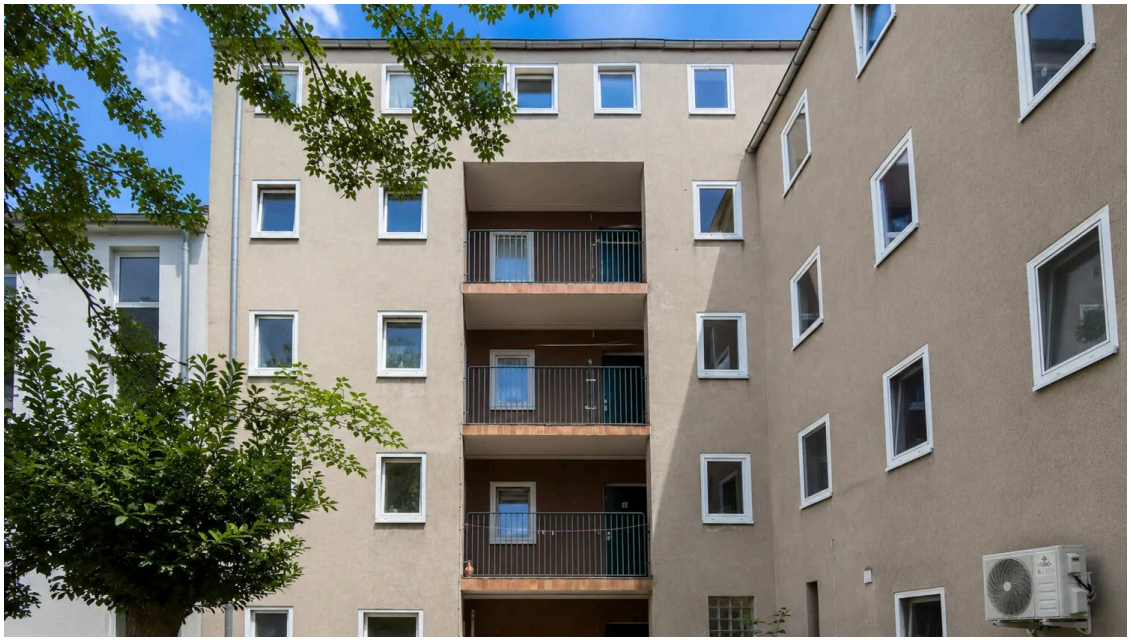




Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

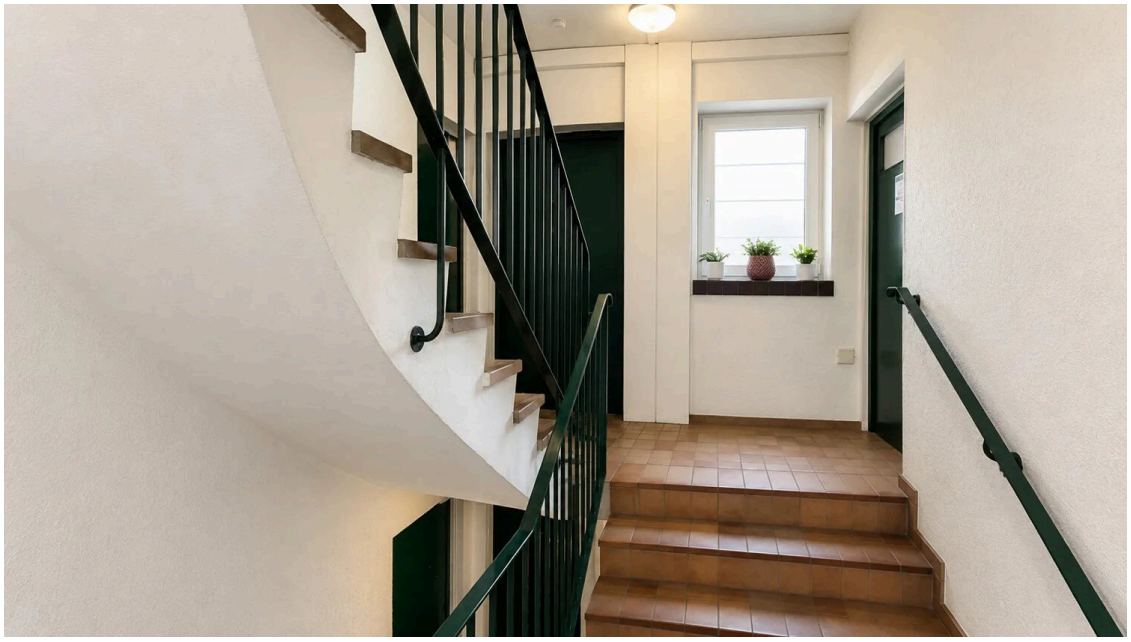
Die Immobilie

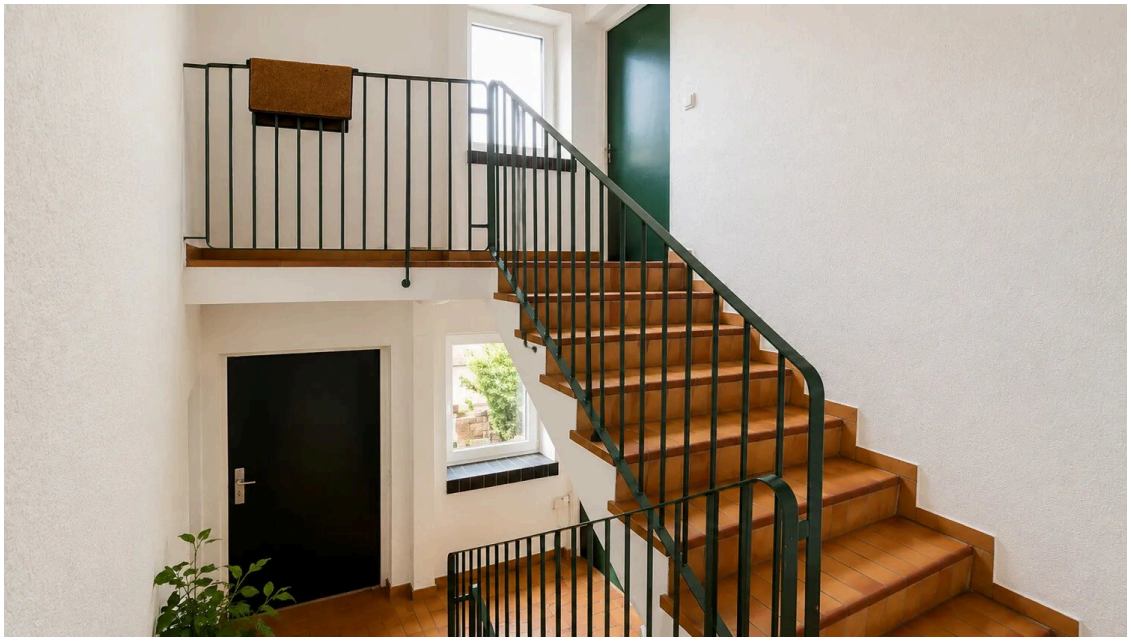




Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

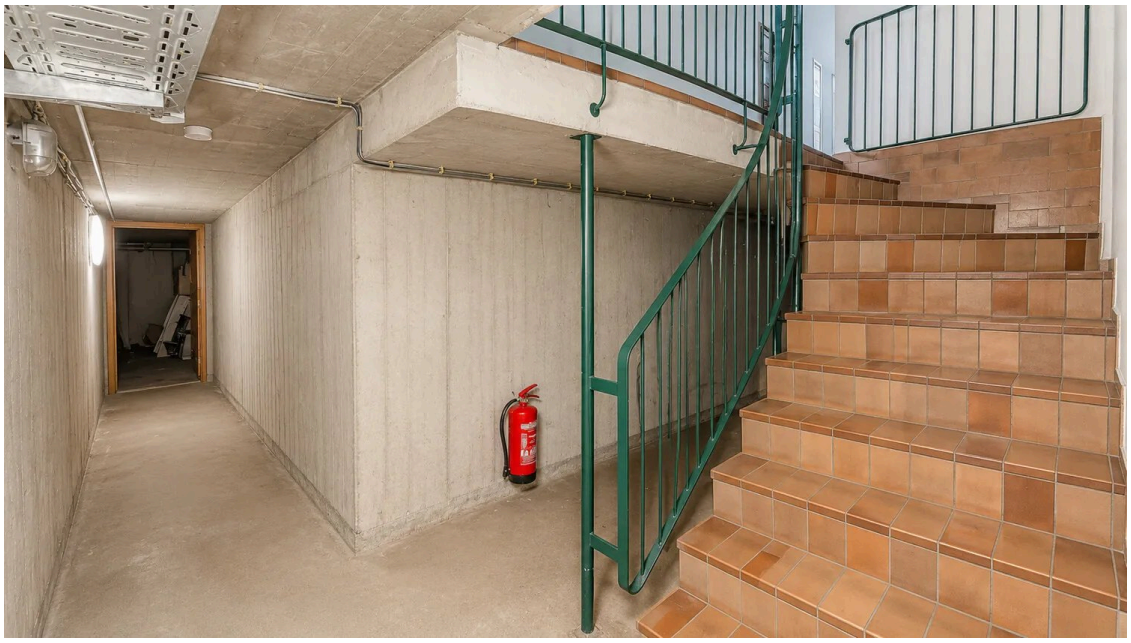
Die Immobilie

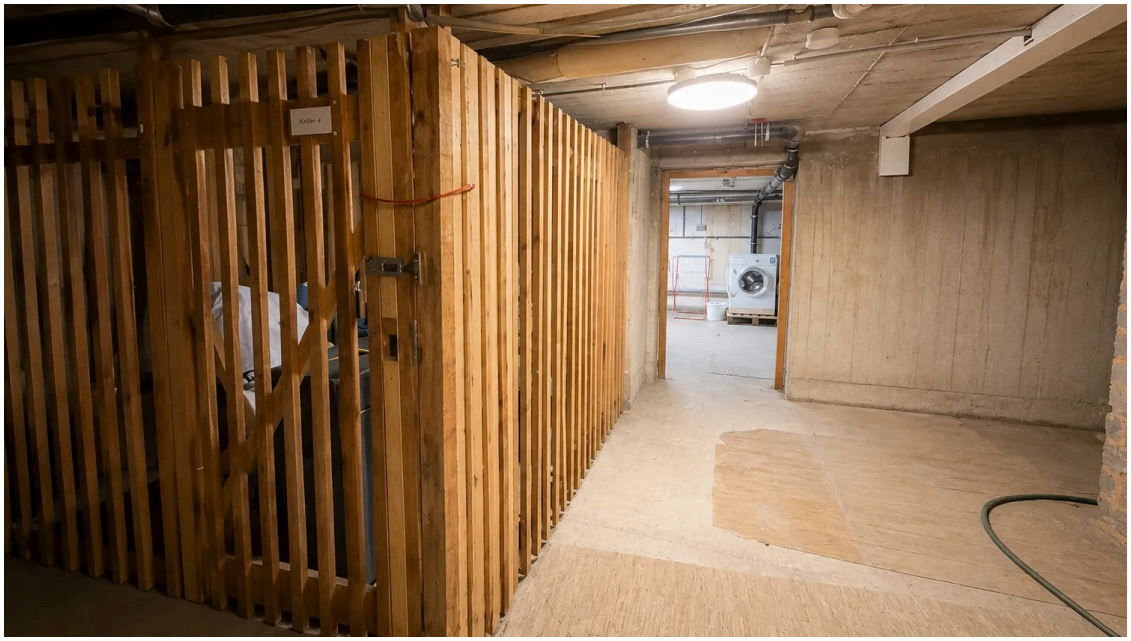




Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

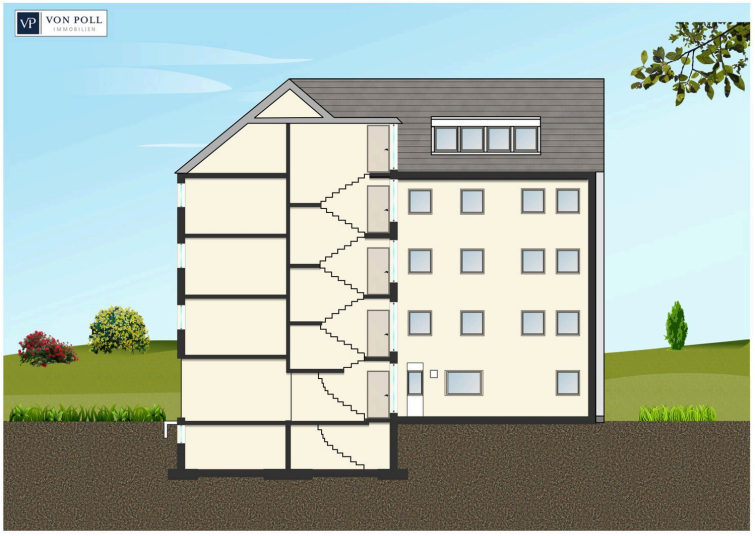
Die Immobilie





Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

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 Nießbrauchrechts – 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.

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

• Ca. 1.038 m² Gesamtfläche auf ca. 405 m² Grundstück
• 16 Wohneinheiten, davon eine Wohneinheit mit bestehendem Nießbrauchrecht
• 1 Gewerbeeinheit 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.

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26171253 - 66740 Saarlouis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com