

# Kapitalanlage! Vermietetes gemütliches 1-Zimmer Apartment – zentr. Lage in Alt- Saarbrücken

66117 Saarbrücken, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 150125313



Wohnfläche ca.: **35,19 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **1** - Kaufpreis: **59.500 EUR**



## Kapitalanlage! Vermietetes gemütliches 1-Zimmer Apartment – zentr. Lage in Alt-Saarbrücken

Objekt ID	150125313
Objektyp	Wohnung
Adresse	66117 Saarbrücken
Etage	3
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	35,19 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1930
Letzte Modernisierung	2022
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Keller
Hausgeld	217 EUR
Mieteinnahmen (Soll)	275,00 EUR
Kaufpreis	59.500 EUR



## Objektbeschreibung

Der Verkauf dieser Wohnung in diesem Haus erfolgt direkt vom Eigentümer, es fallen keine Maklerkosten für den Käufer an.

Bei Interesse kontaktieren Sie den Verkäufer bitte direkt per email mit Angabe Ihrer Telnr.:  
alexandra.moser10@yahoo.de

Sie werden dann vom Verkäufer direkt telefonisch kontaktiert.

In der Deutschherrnstr. 37-39 erwartet Sie ein gepflegtes Mehrfamilienhaus aufgeteilt in 11 Eigentumswohnungen auf 4 Etagen plus 2 Gewerbeeinheiten im EG.

Die hier zum Verkauf stehende großzügige 1-Zimmer Wohnung ist seit September 2022 an eine Einzelperson vermietet und nicht gekündigt.

Die monatlichen Mieteinnahmen betragen seither € 275,-. Die Nebenkostenvorauszahlung des Mieters beträgt € 139,-.

Das monatliche Hausgeld inkl. Rücklagenzuführung, das der Eigentümer monatlich zahlt, beträgt gem. Wirtschaftsplan 2024 € 243,-, hiervon sind ca. 143,- auf den Mieter umlegbar, die Zuführung zur Rücklagenbildung von ca. € 26,- ist enthalten und ca. € 74,- sind die nicht umlagefähige Kosten davon.

Der Miteigentumsanteil dieser Wohnung beträgt 41,6/1000.

Der Bodenrichtwert für diese Lage beträgt aktuell € 230,-/m<sup>2</sup>.

Die Rücklagen zum 31.12.22 sind in der Hausgeldabrechnung 2022 mit minus € 53.153,47 ausgewiesen, der Minusbetrag ist der Tatsache geschuldet, dass die Eigentümergemeinschaft im Jahr 2019 ein Darlehen aufgenommen hat, um das Dach des Hauses zu erneuern.

Die jährliche Rücklagenzuführung aller Eigentümer beträgt lt. Wirtschaftsplan 2024 € 7.500,-

## Ausstattung

Sie betreten die Wohnung im 3. OG (ohne! Aufzug) in einen komfortablen Flurbereich.

Der Boden der Wohnung pflegeleicht in weiß + beige gefliest, die Wände unterschiedlich tapeziert.

Das geräumige Wohn-/Schlafzimmer gut zu möblieren und mit genügend Platz um wohnen und schlafen zu verbinden. Sogar der Schreibtisch kann problemlos noch integriert werden.

Ein weiterer Vorteil, die Küche getrennt vom Zimmer im separaten Raum, hier ist ausreichend Platz für ein komplette Einbauküche inkl. Waschmaschinen-Anschluss. Die auf den Fotos zu sehende Küche ist Bestandteil der Mietsache.

Das Badezimmer innenliegend in 2022 modernisiert mit Dusche, WC und Waschbecken.

Im Keller des Hauses gibt es die klassischen Holzverschläge, wovon auch einer dieser Wohnung zugeordnet ist.

## Sonstiges



Der persönliche Eindruck vor Ort - vermittelt mehr als 1000 Worte im Exposé, der Verkäufer freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme per email unter alexandra.moser10@yahoo.de dann gerne auch zur Vereinbarung Ihres individuellen Besichtigungstermins. Die Angabe Ihrer Telnr. ist dafür zwingend erforderlich.

Hinweis 1: Alle Angaben dieses Exposés stammen von Dritten (Eigentümer, Verwalter, Architekt, ...) für die wir weder Gewähr noch Haftung übernehmen können, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Hinweis 2: Bitte entschuldigen Sie die nicht optimale Qualität der eingestellten Fotos, welche wir so übernehmen mussten.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	nach dem 1.5.2014
Baujahr	1930
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	157,60 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Die Deutschherrnstr. im beliebten Stadtteil Alt Saarbrücken zählt zu einer zentralen Wohnlage, die jegliche Infrastruktur sowie kurze Wege bietet, sowohl bzgl. der Geschäfte des täglichen Bedarfs als auch bzgl. einem großes Angebot an Gastronomie, alles bequem fußläufig quasi vor der Haustür.

die direkte Nähe zum HTW Campus (5 Gehminuten) sowie die Nähe zur Heuduckstraße einen ÖPNV-Knotenpunkt; von wo aus man sehr schnell überall hinkommt; auch zum Uni-Gelände sind weitere Vorteile dieser zentralen Lage.





HEREINSPARZIERT!



der Eingangsbereich



Blick in die Küche



Ausschnitt Küche



Ausschnitt Küche



Ausschnitt Zimmer





Ausschnitt Zimmer



Ausblick Zimmer



Blick ins Bad



Blick in die Dusche



Ausschnitt Bad



Kellerbereich





Hauseingang



Blick ins Treppenhaus



Außenansicht Haus



Garten hinter dem Haus

