



Objektnummer 2025-219

Saarbrücken - Investitionsobjekt: Mehrfamilienhaus mit Gastronomie in Alt-Saarbrücken

Eckdaten

Kaufpreis	465.000,00 €
Nettokaltmiete	21.720,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt.

Wohnfläche	239,0 m²
Nutzfläche	281,0 m²
Grundstücksfläche	525,0 m²
Anzahl Zimmer	9,0
Anzahl Schlafzimmer	6,0
Anzahl Badezimmer	4,0
Gäste-WC	3,0
Baujahr	1892
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Bodenart	Fliesen, Laminat, Dielen, Granit
Heizungsart	Zentral, Fernwärme
Befuerung	Gas
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.12.2035
Energiekennwert	100.03 kWh/(m²*a)
Energieträger	GAS
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1918
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Das Gebäude liegt in einer gewachsenen Wohn- und Geschäftslage, die sich durch ihre zentrale Erreichbarkeit und eine gute Infrastruktur auszeichnet. In direkter Umgebung finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen, Kindergärten und Ärzte, alles, was für den täglichen Bedarf und eine hohe Lebensqualität erforderlich ist. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Bus und Bahnhaltstellen sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt und umliegende Stadtteile lassen sich schnell erreichen. Für Autofahrer bestehen kurze Wege zu den übergeordneten Verkehrsachsen.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Läden und Gastronomiebetrieben, was eine lebendige und zugleich vertraute Atmosphäre schafft.

Das Objekt selbst präsentiert sich in einem eher einfachen, aber gepflegten Zustand. Besonders interessant ist das Entwicklungspotenzial: Durch gezielte Investitionen lassen sich zusätzliche Wohn- und Nutzflächen aufwerten und an aktuelle Ansprüche anpassen, was die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren attraktiv macht.

Objektbeschreibung

Das Mehrfamilienhaus überzeugt bereits auf den ersten Blick durch seine klassische Klinkerfassade in warmem Braunton. Die stilvolle Gliederung der Fassade mit dezenten Verzierungen, hohen Fensterformaten und historischen Details verleiht dem Gebäude einen repräsentativen und zugleich charmanten Altbau-Charakter. Das Haus fügt sich harmonisch in die gewachsene Straßenzeile ein und prägt durch seine Ausstrahlung das Straßenbild.

Im Untergeschoss liegt ein vermietetes, kompakt geschnittenes Apartment mit Wohnbereich (Durchgangszimmer), Schlafzimmer, Küche und Bad, das 2023 modernisiert wurde und einen zeitgemäßen Eindruck vermittelt.

Das Erdgeschoss wird als Gastronomiefäche genutzt und verfügt über eine Wirtschaftsküche sowie eine entsprechende Sanitärausstattung.

Das erste Obergeschoss bietet eine Wohnung im unsanierten Rohbauzustand. Hier besteht die Möglichkeit, durch Sanierung und Zusammenlegung der vorhandenen Räume eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad zu schaffen. Dieser Bereich eröffnet erhebliches Entwicklungspotenzial und stellt eine spannende Investitionsmöglichkeit dar.

Im zweiten Obergeschoss liegt eine modernisierte 4-Zimmer-Wohnung, die bereits vermietet ist. Sie überzeugt mit einem klassischen Grundriss, hellen Räumen und einer wertigen Ausstattung, die insgesamt einen gepflegten Eindruck vermittelt.

Zusätzlich befinden sich rückwärtig am Gebäude weitere Räumlichkeiten, die im gegenwärtigen Zustand als Lager genutzt werden können. Auch hier besteht Potenzial für Ausbau und individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt ist insgesamt einfach, aber solide und gepflegt gehalten. Mit bestehenden Mieteinnahmen bietet es eine stabile Grundlage, während insbesondere das erste Obergeschoss und die rückwärtigen Flächen ein hohes Potenzial für Wertsteigerung und zusätzliche Nutzung eröffnen.

Ausstattung

Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch eine solide Bausubstanz sowie eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit mit mehreren vermieteten Einheiten.

Im Untergeschoss befindet sich ein gut geschnittenes, vermietetes Apartment bestehend aus einem Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer als Durchgangszimmer, einer Küche sowie einem Badezimmer. Die Einheit eignet sich ideal für Einzelpersonen oder Pendler.

Das Erdgeschoss wird als Gastronomieeinheit genutzt und ist langfristig vermietet. Die Einheit verfügt über einen großzügigen Gastraum, Nebenräume, Küche sowie getrennte Sanitärbereiche für Gäste und Personal.

Das 1. Obergeschoss befindet sich im Rohbauzustand und bietet attraktives Ausbaupotenzial zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums oder alternativer Nutzungskonzepte.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine großzügige, vermietete Wohnung mit durchdachtem Grundriss. Die Einheit umfasst ein Wohnzimmer, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie eine Diele und ist an einen Drei-Personen-Haushalt vermietet.

Die Wärmeversorgung erfolgt über einen Wärmedirekt-Service (Contracting-Modell). Betrieb, Wartung und Abrechnung der Heizkosten erfolgen direkt zwischen Mietern und dem externen Versorger, wodurch kein Heizkostenabrechnungsaufwand für den Eigentümer entsteht.

Die monatlichen Kaltmieteinnahmen betragen derzeit 1.810 € (21.720 € p. a.) und resultieren aus einem vermieteten Apartment im Untergeschoss, einer Gastronomieeinheit im Erdgeschoss sowie einer Wohnung im zweiten Obergeschoss.

Das 1. Obergeschoss befindet sich im Rohbauzustand und bietet Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums und zur Steigerung der Mieteinnahmen.

Sonstiges

WICHTIG ZU WISSEN:

Exposé Versand nur bei vollständigen Kontaktdaten (inkl. Adresse & Telefon) und Bestätigung der AGB/Widerrufsbelehrung/Maklervertrag nebst gültigem Bonitätsnachweis.

Unvollständige Anfragen werden nicht beantwortet.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Fuhrmann Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





















