

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Saarbrücken

### Renditestarkes saniertes Mehrfamilienhaus in Saarbrücken- Burbach



Objekt-Nr. **OM-449224**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **749.000 €**

66115 Saarbrücken  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	15,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	310,00 m <sup>2</sup>	Garagen	3
Nutzfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein saniertes 6-Familienhaus in Saarbrücken-Burbach in einer ruhigen Seitenstraße gelegen mit 3 großen Garagen und einer vermieteten Werbetafel.

Das Haus ist Baujahr 1900 und wurde zwischen 2019 und 2026 umfangreich saniert.

Es handelt sich um 3 x 2ZKB und 1 x 1ZKB. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 320 qm. Das Grundstück ist etwa 240 qm groß.

Das Haus wird als Mietobjekt für Kurzzeitvermietungen betrieben und ist aus diesem Grund komplett eingerichtet, ähnlich wie dies bei Ferienwohnungen der Fall ist.

Durch hohe Mieteinnahmen ist auch die Rendite überdurchschnittlich. Die Garagen sind fest vermietet, ebenso eine an der Garagenseite installierte Werbeanlage.

Sanierungsaufwand:

2016 wurden alle Stahlträger im Kellerbereich entrostet und neu gestrichen. Zusätzlich wurden nach aktuellen statischen Vorgaben und Berechnungen im Keller neue Stützwände hoch gezogen.

Die Garagen wurden 2026 mit neuen Dächern, neuen Regenrinnen und neuen Sektionaltoren ausgestattet.

Die Wohnungen im Dachgeschoss sind mobil klimatisiert.

Die Wohnungen sind seit 2019 sämtlich nacheinander saniert worden. Dies umfasst den Einbau neuer Bäder, Wasser- und Stromleitungen bis auf wenige intakte Leitungen. Die Zählerkästen sind ebenfalls erneuert worden. Wände, Decken und Böden wurden erneuert, teilweise abgehängt und isoliert.

Die obere Geschossdecke zum Dach ist ebenfalls gedämmt, die Dachausstiegsluke wurde erneuert, die Kamine wurden saniert und das Dach immer auf Stand gehalten. Es gibt im gesamten Haus keinen Sanierungstau.

Die Heizung wurde 2024 in eine moderne Gasbrennwertheizung von Vissmann umgewandelt.

Sämtliche Fenster wurden 2024 und 2025 zugunsten energetisch höherwertiger Fenster erneuert.

## Ausstattung

Im Hauseingangsbereich innen sowie aussen sind mehrere Schlüsseltresore eingebaut bzw. angebracht.

Im Keller gibt es eine speziell eingebaute Gaszählerplatzanlage, die es ermöglicht die Gasverbrauchsstände der einzelnen Wohnungen separat abzulesen und auch abzustellen. Eine solche Anlage kostet bei Installation ca. 20.000 Euro. Diese Anlagen verbleiben im Haus und stellen einen zusätzlichen Mehrwert dar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße. Die Lage ist ausgesprochen verkehrsgünstig, da die Autobahn A623 nur 2 km entfernt ist. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen. Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut, sodass Abfahrtsstellen des öffentlichen Verkehrs in wenigen Minuten erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	234,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



App.1.Og Küche

# Exposé - Galerie



App. 1.OG Bad



Werbeanlage aussen

# Exposé - Galerie



App.1 OG Wohnraum



Wohnung 1 OG Bad

# Exposé - Galerie



Wohnung EG Küche



Wohnung 2OG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnung 1 OG Schlafzimmer