

Exposé

Wohnung in Sulzbach

Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – 6,7 % Rendite



Objekt-Nr. OM-458364

Wohnung

Verkauf: **117.000 €**

Ansprechpartner:
Daniel Cavellius

66280 Sulzbach
Saarland
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1964 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 4 | Zustand | renoviert |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 71,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Nutzfläche | 10,00 m ² | Etage | 3. OG |
| Energieträger | Fernwärme | Stellplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 270 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gut geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung im 3. OG mit 71 m² Wohnfläche und Balkon in Südwest-Ausrichtung. Der zentrale Flur verbindet alle Räume: Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und direktem Balkanzugang, separate Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer (alternativ Arbeits- oder Gästezimmer) sowie Tageslichtbad mit Dusche und separatem WC. Keller und Speicher gehören dazu.

Die Wohnung ist aktuell zu 650 €/Monat nettokalt vermietet – das entspricht einer Bruttorendite von 6,7 % auf den Kaufpreis von 117.000 €.

Zuverlässige Mieter, kein Leerstand, Hausverwaltung kümmert sich vor Ort -> sofortiger Cashflow ab Tag 1.

Ausstattung

- Umfangreich renoviert in 2026: Bad, Wände, Küche und Balkon – kein Investitionsstau
- Tageslichtbad mit großer Dusche, separatem WC und Waschbecken
- Balkon mit Südwest-Ausrichtung
- Separate Küche
- Kellerraum und Speicher
- Hausgeld: 270 €/Monat (davon 174 € umlagefähig, 72 € Rücklage, 24 € Verwaltung)

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Privatverkauf – keine Käuferprovision. Besichtigung nach Absprache. Energieausweis liegt vor. Bei Interesse gerne melden.

Lage

Ruhige, gepflegte Wohnlage in Sulzbach/Saar, geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern und angenehmer Nachbarschaft. Nahversorgung (Supermarkt, Bäckerei, Apotheke) in wenigen Minuten erreichbar.

Der Bahnhof Sulzbach ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und bietet Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Saarbrücken, Neunkirchen und Friedrichsthal. Die A623 ist schnell erreichbar – ideal für Pendler. Schulen, Kindergärten und das Naherholungsgebiet Sulzbachtal sind in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

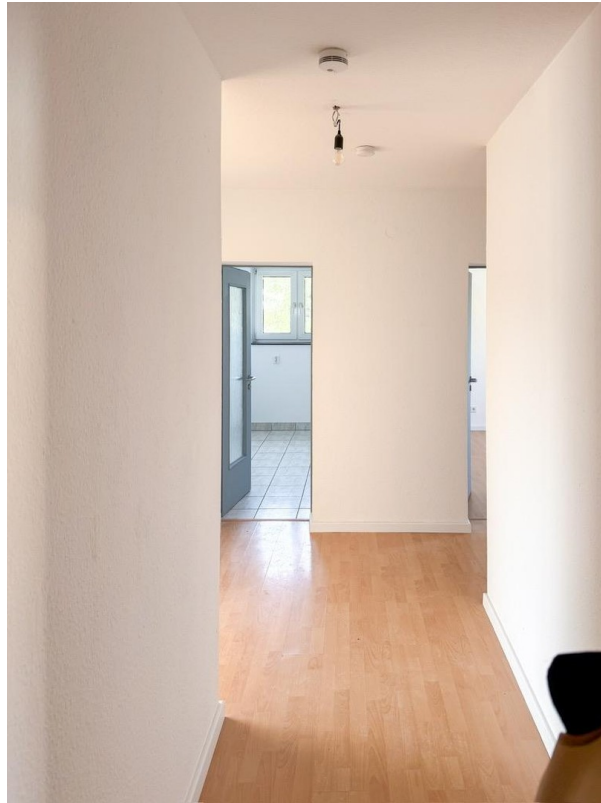
| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 109,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur

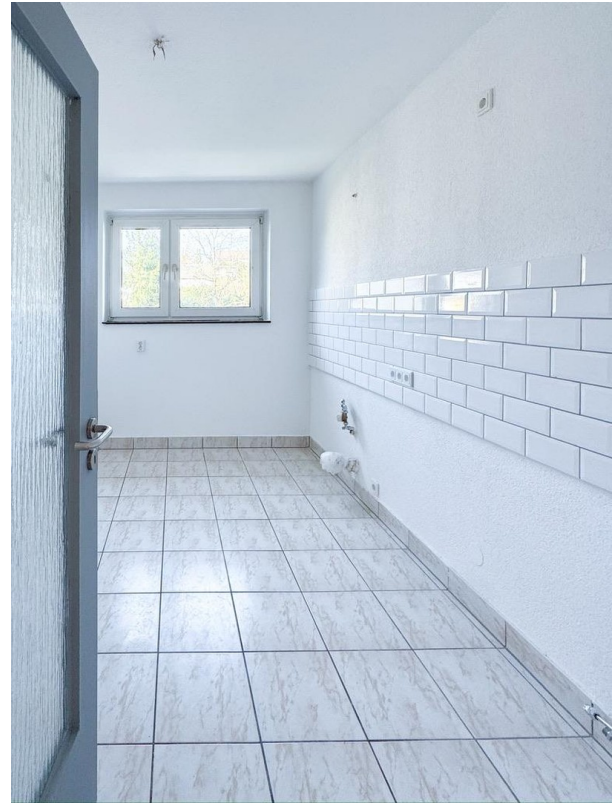


Flur

Exposé - Galerie



Balkon



Küche

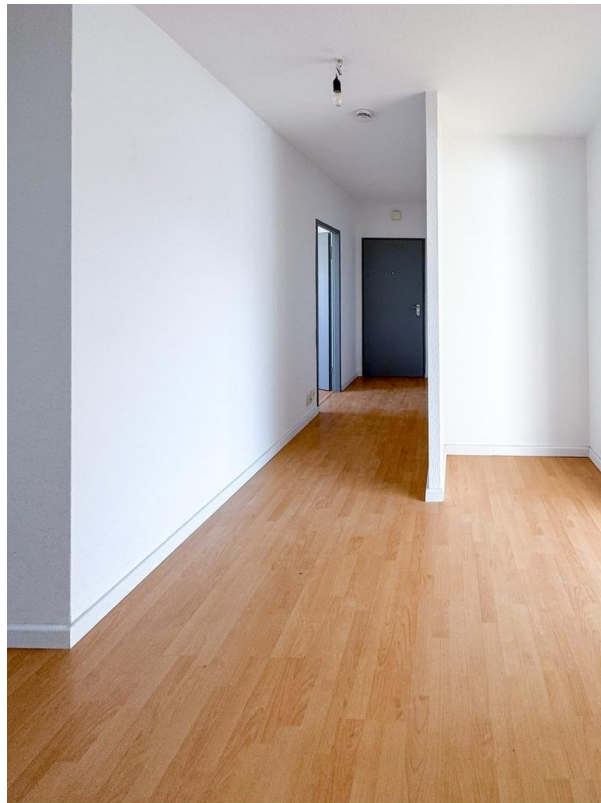


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit großer Dusche



Flur mit Nische

Exposé - Galerie



Bad mit großer Dusche

Exposé - Grundrisse

