



3 Wohnungen - 3 Gewerbeeinheiten mit TOP RENDITE !

Objekt: 2024038 • 66359 Bous
419.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	2024038
Objektart	Wohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	66359
Ort	Bous
Wohnfläche	ca. 245 m ²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl sep. WC	2
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenanzahl	1
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	12 Freiplätze 5 Tiefgaragenstellplätze
Balkon	Ja
Baujahr	1989
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	109 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	12.06.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	419.000,00 €



Außen-Provision

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des
beurkundeten Kaufpreises



Beschreibung

Insgesamt erwerben Sie in diesem Wohn-und Geschäftshaus 3 Wohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten (welche sich auch zu Wohnungen umbauen ließen) auf eine vermietbare Fläche von ca. 582 m². Davon unterteilt sich die Wohnfläche in ca. 247 m² und die Gewerbefläche in ca. 335 m². Die komplette Fläche ist seit Jahren vermietet.

Bei einer Netto Jahresmiete in Höhe von 28.944,00 € sprechen wir von einer sehr guten Rendite von ca. 6,35% !!! Diese ließe sich noch deutlich steigern, da die derzeitigen Mieten nicht dem ortsüblichen Mietspiegel angepasst sind. Bei einer Anpassung ließe sich eine Soll Miete von ca. 50.000 € erzielen, dies entspräche einer Rendite von ca. 11% !!!

Das Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1989, ist gut gepflegt und wird von einem Hausmeisterservice sowie einer sehr guten Hausverwaltung betreut.

Besonders erwähnenswert ist, das zum Wohn-und Geschäftshaus eine Tiefgarage mit insgesamt 5 Stellplätzen gehört, welche Sie mit dem Kaufpreis ebenfalls erwerben. Vor dem Gebäude stehen Ihnen sage und schreibe weitere 12 Stellplätze zur Verfügung.

Das große elektrische Tor zur Tiefgarage wurde vor nicht allzu langer Zeit erneuert.

Diese Immobilie liegt strategisch hervorragend.

Glauben Sie uns, Sie kaufen hier nicht die Katze im Sack. Hier erwerben Sie eine wirklich tolle Immobilie mit derzeit sehr guter und weiter ausbaubarer Rendite.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben freuen wir uns über Ihren Anruf.

Lage

Ganz gleich ob Sie Bäckereien, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Friseure, einen Bahnhof, oder ein großes Einkaufscenter etc. suchen, die Infrastruktur in Bous ist hervorragend.

Der Autobahnzubringer Richtung Luxemburg oder Saarbrücken/Mannheim ist in wenigen Fahrminuten erreicht.

Zur Landeshauptstadt nach Saarbrücken benötigen Sie lediglich 15 Minuten mit dem PKW.

Wie Sie sehen liegt Bous strategisch sehr günstig.



Ausstattung Beschreibung

1. Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 155 m²
 2. Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 128 m²
 3. Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit ca. 52 m²
-
1. Wohnung im Obergeschoss links mit Balkon, Wohnfläche, ca. 90 m²
 2. Wohnung im Dachgeschoss mit Balkon, Wohnfläche, ca. 85 m²
 3. Wohnung im Dachgeschoss, Wohnfläche, ca. 72,5 m²
-
- 5 Tiefgaragenstellplätze
ca. 12 Außenstellplätze

Sonstige Angaben

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird.

Besichtigungen können wir gerne durchführen, sobald uns eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorliegt. Sollte Ihnen noch keine Finanzierungsbestätigung vorliegen, können wir Ihnen selbstverständlich gerne weiter helfen.

Wir freuen uns von Ihnen zu hören.



Impressionen



Gewerbeinheit im Erdgeschoss



Rolltor



Tiefgarage linker Teil



Tiefgarage rechter Teil



Heizung



Heizungsverteilung



Toilette im Keller



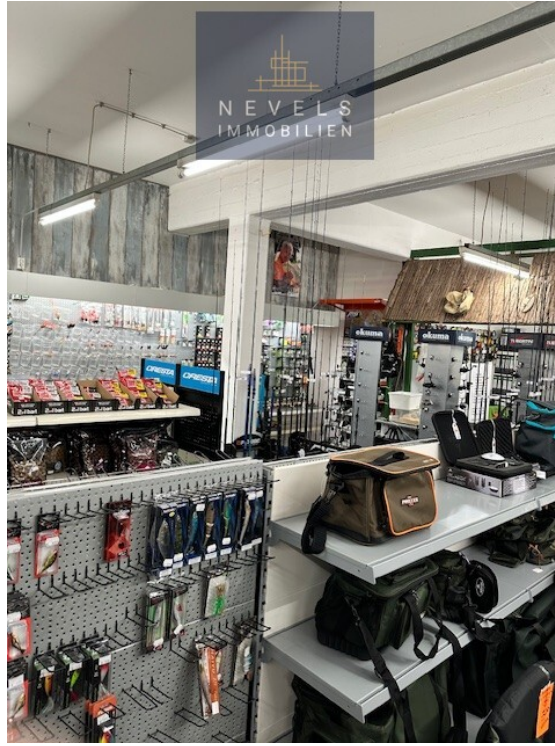
Toiletten im Keller



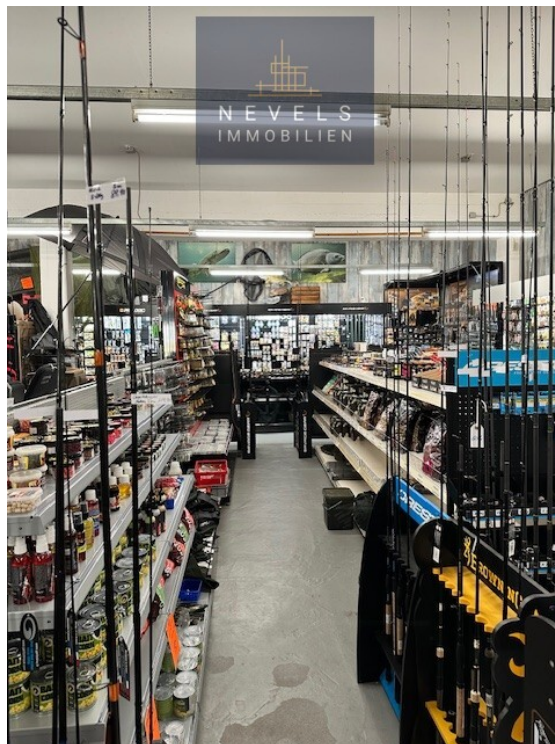
Vertreiler Strom



Angleshop (3)



Angelshop



Angelshop (2)



Ihr Ansprechpartner

Herr Benedikt Nevels
Nevels Immobilien
Kaiserslauterer Straße 40
66123 Saarbrücken

Mobil: +49 (0)152 - 240 49418

E-Mail: nevels@nevels-immobilien.de

Web: www.nevels-immobilien.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.