Spiesen-Elversberg

Attraktives Mehrfamilienhaus mit guter Anbindung in Elversberg

Property ID: 243096035

PURCHASE PRICE: 300.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 180 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 564 m²

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

At a glance

Property ID	243096035
Living Space	ca. 180 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1955
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	300.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	30.08.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	140.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

www.von-poll.com

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

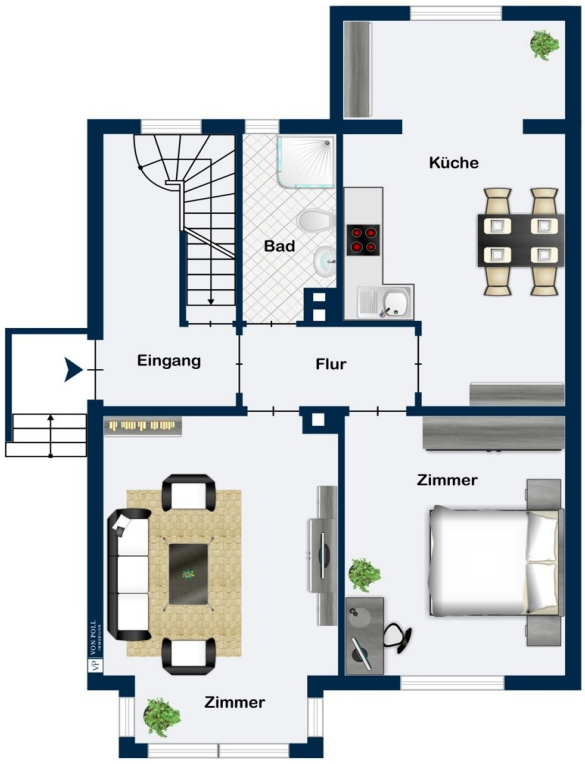
Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World

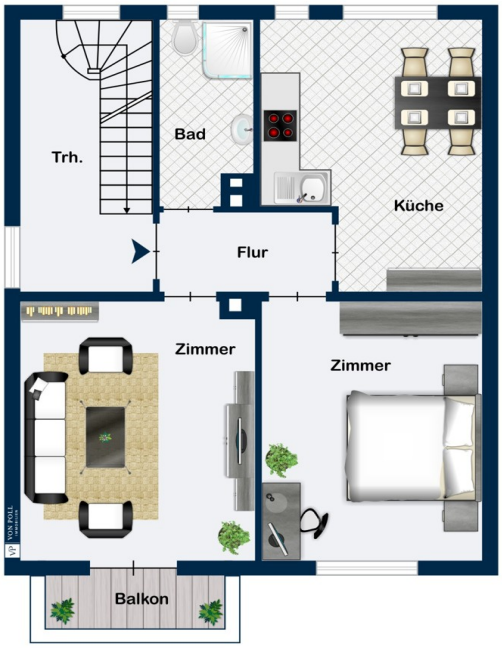
www.von-poll.com/homburg

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

Floor plans



Erdgeschoss



Obergeschoss

Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

A first impression

Mitten in Spiesen-Elversberg befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus. Ein wahres Schmuckstück, das nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch umfassende Modernisierungen und eine attraktive Renditeerwartung besticht. Diese gepflegte Doppelhaushälfte verfügt über ein ca. 564 m² großes Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 180 m². Die Immobilie ist in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Die Wohnung in der Erdgeschossetage verfügt über ein Wohn- sowie Schlafzimmer. Zudem befindet sich in der Wohnung eine offene Küche mit Essbereich und ein ausgebauter Balkon. Das Badezimmer mit Dusche wurde erst 2021 modernisiert. Diese Wohnung steht derzeit leer und kann direkt bezogen oder vermietet werden. Die beiden anderen Wohnungen im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind ähnlich wie die Erdgeschosswohnung aufgebaut und verfügen ebenfalls über zwei Zimmer sowie Küche und Bad. Das Objekt wurde umfassend modernisiert, um den heutigen Standards zu entsprechen und eine langfristige Wertsteigerung zu gewährleisten. Hierbei wurde zum einen ein neues Dach mit hochwertiger Wärmedämmung installiert, um den Energieverbrauch zu senken und den Wohnkomfort zu verbessern. Das Haus verfügt über drei separate Heizungen für jede Wohnung, die 2010 bzw. zwei davon im Jahr 2015 erneuert wurden. Diese modernen Heizungssysteme bieten den Mietern individuelle Kontrolle über ihre Heizkosten und tragen ebenfalls zur Energieeffizienz des Gebäudes bei. Zum anderen wurden auch die Fenster im gesamten Gebäude sowie die Haustür und Garagentor in den letzten Jahren erneuert. Auch ein neuer Fassadenanstrich sowie Dämmung der Wetterseite sorgen für ein gepflegtes Außenbild der Immobilie. Bisher betrug der Jahreskaltmiete der Immobilie 14.544 €. Hierbei besteht grundsätzlich Potenzial, einen höheren Ertrag zu erzielen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist optimal und auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe. Durch die zentrale Lage sind auch Freizeitaktivitäten und Erholungsmöglichkeiten gut erreichbar. Die ideale Anbindung an die A 8 ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Mit seinen zahlreichen Modernisierungen, der zentralen Lage und dem vielversprechenden Renditepotenzial bietet es Investoren die Möglichkeit, langfristige Erträge zu erzielen, während sie gleichzeitig von einem sorgenfreien Investment profitieren. Die Immobilie eignet sich aber auch ideal als Mehrgenerationenhaus oder auch für Familien, die durch die zusätzlichen Mieteinnahmen finanziellen Vorteile genießen wollen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Angebot zu machen.

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

Details of amenities

- 3 Wohneinheiten
- Einzelne Heizkessel pro Etage (Vaillant) 2010 / 2015
- Neue Dacheindeckung mit Wärmedämmung 2007
- Neue Fenster 2013-2015
- Neue Zimmertüren DG 2002 / EG & 1. OG 1997
- Neues Garagentor & Haustür 2011
- Garagendach 2015
- Fassadenanstrich 2014/2015
- Drainage & Zisterne
- Garage für 2 Fahrzeuge
- Umzäunter Garten

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

All about the location

Die Gemeinde Spiesen-Elversberg liegt zwischen den saarländischen Industrieballungsräumen Saarbrücken und Neunkirchen/Homburg. Sie hat sich in den letzten Jahren zu einer attraktiven Wohngemeinde mit städtischem Gepräge entwickelt. Maßgebend für diese Entwicklung waren zum einen die landschaftlich reizvolle Lage sowie zum anderen die für die Industrie attraktive räumliche Nähe zur Landeshauptstadt Saarbrücken (16 km), St. Ingbert (4 km) und Neunkirchen (4 km). Spiesen-Elversberg hat Anschluss an die Autobahn Trier-Karlsruhe mit Zubringerfunktion zur Autobahn Mannheim-Saarbrücken-Paris. Der Flughafen Saarbrücken-Ensheim ist in 20 Autominuten erreichbar.

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2031. Endenergiebedarf beträgt 140.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 243096035 - 66583 Spiesen-Elversberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41 Homburg
E-Mail: homburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com