

Exposé

Mehrfamilienhaus in Schwalbach

Hochwertig energetisch saniertes Mehrfamilienhaus mit starker Rendite - 6 Einheiten



Objekt-Nr. **OM-276290**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **798.000 €**

Ansprechpartner:
K&K Real Estate GmbH
Telefon: 0160 1662058

66773 Schwalbach
Saarland
Deutschland

Baujahr	1920	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	737,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	14,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	408,00 m ²	Stellplätze	15
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Mehrfamilienhaus aus dem Jahr ca. 1920 wurde in den letzten Jahren umfassend und hochwertig saniert und bietet nun modernen Komfort in einem historischen Rahmen. Das Gebäude beherbergt insgesamt 6 Einheiten, davon 5 Wohnungen und eine Praxis im Erdgeschoss. Die Praxis, eine Physiotherapiepraxis, erstreckt sich auf großzügigen ca. 120 m² und eignet sich ideal für eine gewerbliche Nutzung. Die Wohnfläche umfasst somit über alle Wohneinheiten ca. 290 m².

Im Jahr 2022 wurden sämtliche Wohnungen einer umfassenden Sanierung unterzogen. Dabei wurde besonderer Wert auf zeitgemäße Ausstattungen gelegt. Jede Wohnung erstrahlt nun mit modernen LED-Spots, glatte Heizkörper, weiße Innentüren, brandschutzbeständige Wohnungsabschlusstüren, ebenerdigen Duschen sowie zeitlos eleganten Badezimmern. Hochwertige Villeroy & Boch Fliesen und Laminatböden in Kombination mit neuen Armaturen sorgen für ein gehobenes Wohngefühl.

Das Gebäude selbst wurde ebenfalls in den letzten Jahren umfangreich modernisiert: Eine neue Dacheindeckung wurde 2022 angebracht und die Dachfenster wurden durch neue, energieeffiziente Modelle ersetzt. Die Fassade wurde ebenfalls erneuert und mit einer modernen Dämmung 12 cm versehen, was nicht nur die Optik, sondern auch die Energieeffizienz des Hauses erheblich verbessert. Ebenso wurde das Treppenhaus umfassend saniert und in einem stilvollen, modernen Design präsentiert. Eine Gasbrennwerttherme aus 2020 beheizt die Immobilie.

Die Fenster wurden größtenteils durch neue, dreifachverglaste Modelle ersetzt, die für eine optimale Wärmedämmung und Schallisolierung sorgen. Auch die Haustür sowie die Wohnungstüren wurden 2022 erneuert, sodass das Haus sowohl von außen als auch innen einen modernen und einladenden Eindruck hinterlässt.

Der Außenbereich wurde ebenfalls aufgewertet: Die Parkplatzsituation wurde durch eine neue Einzäunung optimiert, die dem gesamten Objekt zusätzlichen Charme verleiht. Insgesamt stehen dem Gebäude 15 Parkplätze zur Verfügung, die den Bewohnern und Nutzern der Praxis komfortable Stellmöglichkeiten direkt vor Ort bieten.

Dieses Objekt bietet nicht nur eine hochwertige Ausstattung, sondern auch eine sehr gute Lage. Alle Wohnungen haben Warm-, und Kaltwasserzähler sowie Wärmemengenzähler um eine korrekte Abrechnung zu gewährleisten. Das charaktervolle Mehrfamilienhaus ist vollvermietet. Alle Mieter sind solvent, verstehen sich gut und überweisen die Miete pünktlich. Die Nettokaltmieten belaufen sich insgesamt auf ca. 3.700 € im Monat und 44.400 €/p.A.

Aufgrund des Baujahres vor 1930 kann eine erhöhte AfA (Abschreibung für Abnutzung) angewandt werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Gemeinde Schwalbach im Saarland liegt in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, ideal für Menschen, die das Leben in einer ländlichen Idylle schätzen und gleichzeitig von einer guten Anbindung an städtische Zentren profitieren möchten. Der Ortsteil Elm gehört zu Schwalbach und bietet eine hohe Lebensqualität inmitten einer grünen Umgebung.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, wie Wander- und Radwege, die die ländliche Umgebung zu einem beliebten Ziel für Naturfreunde machen. Schwalbach selbst bietet eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, lokalen Geschäften, Schulen und medizinischen Einrichtungen, die den Alltag bequem gestalten.

Durch die günstige Lage sind die Städte Saarbrücken und Neunkirchen gut erreichbar, sodass sowohl berufliche als auch private Erledigungen schnell und problemlos erledigt werden

können. Die Anbindung an die A8 und die A620 ermöglicht es, auch weiter entfernte Ziele schnell zu erreichen.

Die Region überzeugt mit einer ausgezeichneten Mischung aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit wichtiger städtischer Zentren, was Schwalbach, insbesondere den Ortsteil Elm, zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Berufspendler macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	84,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Diele 1.OG - rechts



Wohn-/Essbereich 1.OG - rechts

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 1.OG - rechts



Wohn-/Essbereich 1.OG - rechts

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG - rechts



Badezimmer 1.OG - rechts



Wohn-/Essbereich 1.OG - links

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 1.OG - links

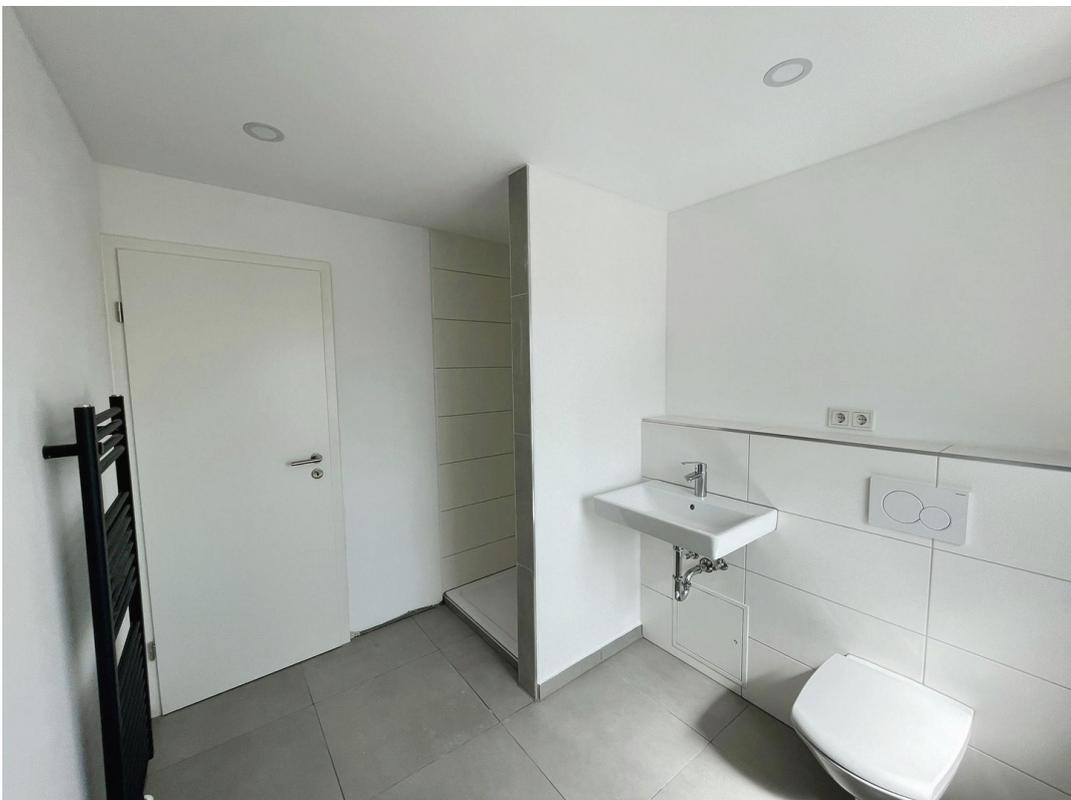


Küche 1.OG - links

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG - links



Badezimmer 1.OG - links

Exposé - Galerie



Wohnbereich DG - rechts



Wohnbereich DG - rechts

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG - rechts



Küche DG - links



Parkplätze

Exposé - Galerie



Rückansicht



Lage

Exposé - Galerie

EXPRESS-PASS 378981

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

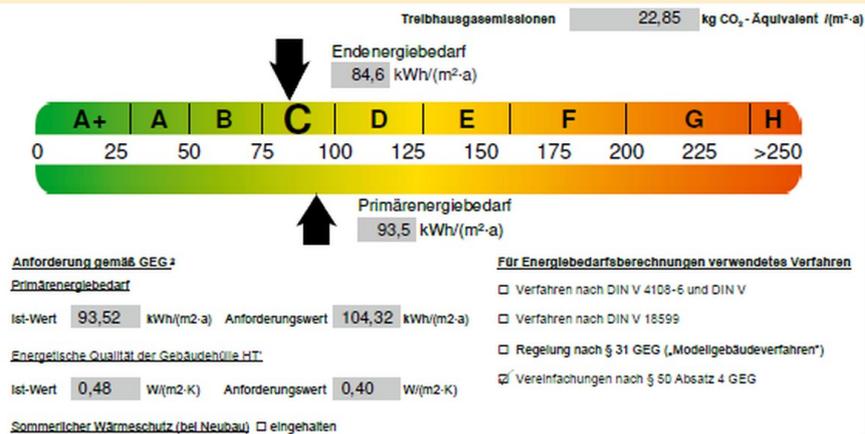
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: SL-2023-004773750

2

Energiebedarf



Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,57

kWh/(m²·a)

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

1.0G

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

DG

Exposé - Grundrisse



EG

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

KG