



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-PhHe-55040

**Vermietet: Zwei-Familienhaus für Kapitalanleger mit Garten und Stellplätzen**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**279.000,00 €**

**3,3% Prozent inklusive Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>155,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>515,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1942</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2000</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Laminat</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Etage</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>03.10.2034</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>04.10.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

### **Lage**

***Die Immobilie befindet sich in ruhiger und idyllischer Lage in der Gemeinde Losheim am See im Saarland. Losheim am See ist ein beliebter Ferienort mit ca. 16.000 Einwohnern und bietet eine gute Infrastruktur sowie eine schöne Natur mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.***

***Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Auch der nahe gelegene Stausee bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie z.B. Wassersport, Radfahren und Wandern.***

***Die nächstgelegene größere Stadt ist Merzig, die in ca. 10 Autominuten zu erreichen ist. Die Autobahn A8 ist ebenfalls schnell zu erreichen, sodass auch die Städte Saarbrücken, Trier und Luxemburg gut erreichbar sind.***

***Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine perfekte Kombination aus Ruhe und Naturverbundenheit sowie einer guten Anbindung an größere Städte und Infrastruktur.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Objektbeschreibung**

*Dieses ansprechende Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und bietet modernen Wohnkomfort in gepflegtem Zustand. Die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss verfügen jeweils über zwei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss wurde durch den Einbau von Dachgauben deutlich aufgewertet, was für mehr Raumhöhe und Tageslicht sorgt.*

*Das im Jahr 2000 neu errichtete Treppenhaus ermöglicht einen bequemen Zugang zu beiden Wohnungen. Beide Parteien genießen die Möglichkeit der gemeinschaftlichen Gartennutzung und verfügen über zusätzlichen Stauraum im Kellerbereich. Zudem haben die Mieter Stellplätze angemietet, was den Wohnkomfort weiter erhöht.*

*Die Wohnungen sind seit der Sanierung zuverlässig und langfristig vermietet, was für stabile und sichere Mieteinnahmen sorgt. Die Mieter sind verantwortungsbewusst und zahlen pünktlich, was das Haus zu einer attraktiven Kapitalanlage macht. Zusätzlich sind die Nebenkosten für Strom, Wasser und Heizung dank getrennter Versorgungsleitungen individuell abrechenbar, was den Verwaltungsaufwand für den Eigentümer erheblich reduziert. Die langfristige Vermietbarkeit wird durch die zentrale Lage in Losheim am See sowie die moderne und gepflegte Ausstattung gesichert.*

*Als Kapitalanlage bietet das Objekt eine solide Rendite von etwa 4,3 %. Mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. 12.000 Euro ergibt sich eine nachhaltige Ertragssicherung. Die Kombination aus kontinuierlichen Mieteinnahmen, gemeinschaftlicher Nutzung von Garten, Keller und Stellplätzen sowie der guten Lage macht dieses Haus zu einer attraktiven und langfristigen Renditequelle. Investoren profitieren von der stabilen Mietstruktur und dem geringen Verwaltungsaufwand, was das Objekt zu einer lohnenden Investition macht.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Das modernisierte Haus aus dem Jahr 1942 überzeugt durch seine umfassende Sanierung in den Jahren 1999-2000. Mit getrennten Leitungen für Strom, Wasser und Gas sowie Gas-Etagenheizungen bietet es zeitgemäßen Wohnkomfort und eine flexible Heizungssteuerung.*

*Die Gartenmietnutzung erweitert den Wohnraum nach draußen und schafft eine ideale Rückzugsmöglichkeit im Grünen. Zusätzlich stehen drei Stellplätze zur Verfügung, die den Alltag durch bequeme Parkmöglichkeiten erleichtern.*

*Im gemeinschaftlich genutzten Kellerraum befinden sich Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, die eine bequeme Wäschepflege ermöglichen. Der großzügige Gemeinschaftsraum fördert den Austausch unter den Nachbarn und bietet Platz für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, was das Haus zu einem idealen Zuhause mit durchdachter Ausstattung und modernem Wohnkomfort macht.*

## **Sonstiges**

*Gefällt Ihnen diese Immobilie? Fordern Sie einfach das Exposé mit weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.*

*Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.*

*Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.*

*Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00 h persönlich zur Seite, über 200.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

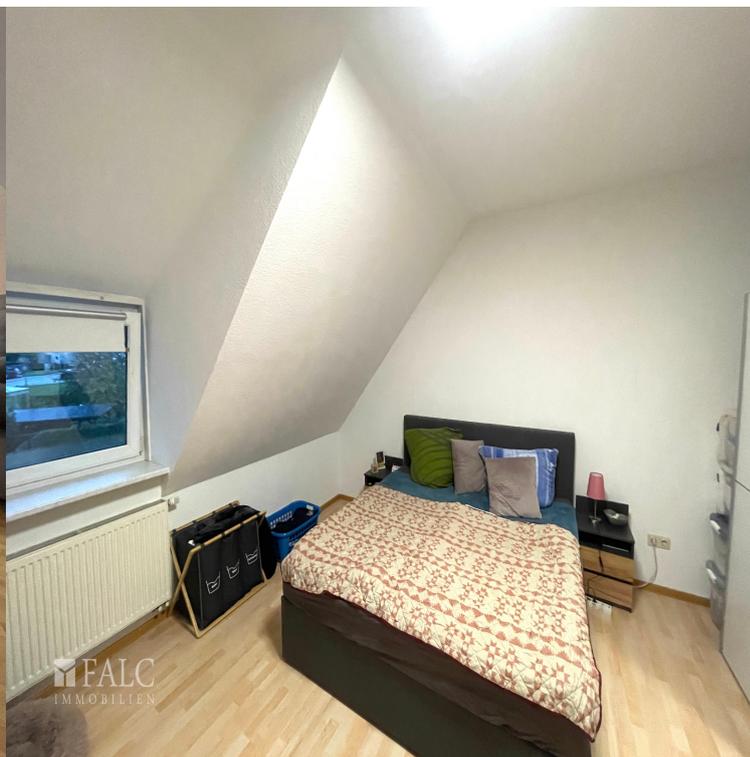
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

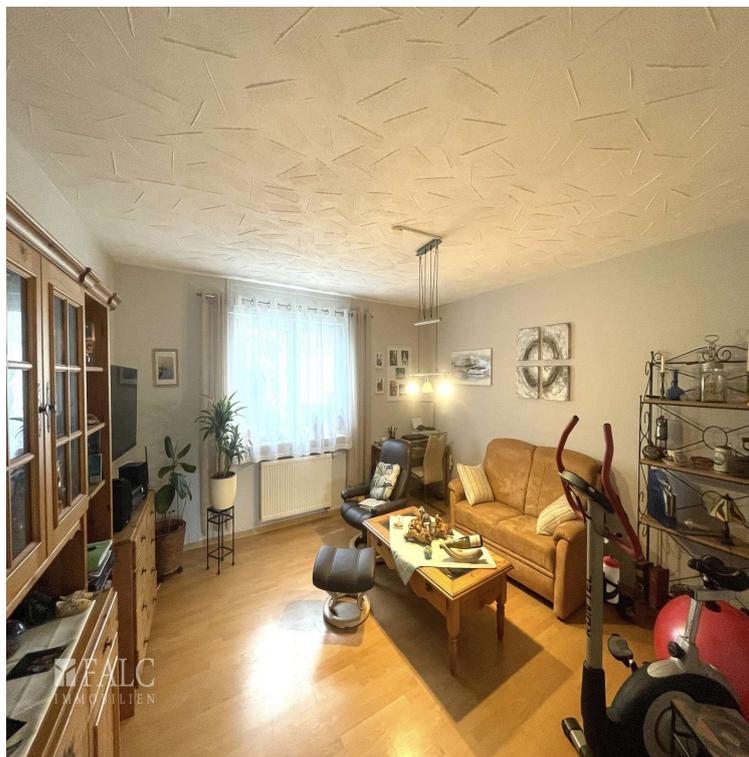
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

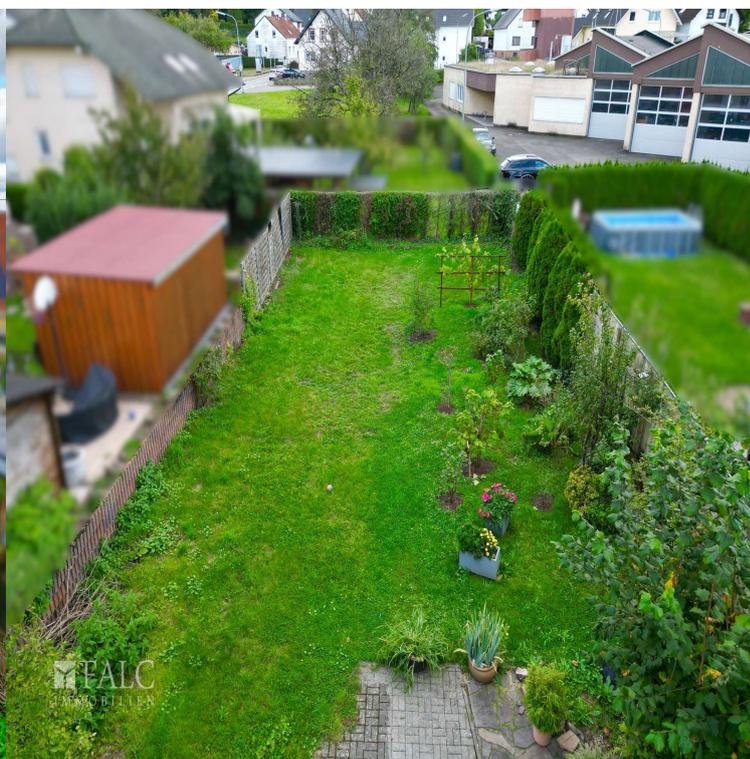
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)