

## Attraktive Kapitalanlage - Vollvermietetes Dreifamilienhaus mit 5 Garagen in zentraler Lage



### ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 66359 Bous  
Baujahr: 1910  
Letzte Modernisierung: Dacherneuerung  
Zimmerzahl: 10  
Wohnfläche (ca.): 243 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 80 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 323 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 573 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
**€ 320.000,-**

# Eckdaten

> Mehrfamilienhaus

> Bous

> 10 Zimmer

> 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-814



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	66359 Bous
Baujahr	1910
Letzte Modernisierung	Dacherneuerung
Zimmerzahl	10
Wohnfläche (ca.)	243 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	80 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	323 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	573 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	320.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	9
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Garage	Anzahl 5
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	307,20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-02-13
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	3.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	West
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
WC	3
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

> Mehrfamilienhaus

> Bous

> 10 Zimmer

> 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: JG-814



## Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte, vollvermietete Dreifamilienhaus in zentraler Lage der Gemeinde Bous überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und stellt sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer eine interessante Gelegenheit dar.

Das ursprünglich im Jahr 1910 in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde 1968 kernsaniert und aufgestockt. In den letzten Jahren wurde es kontinuierlich instand gehalten und modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen, sehr gepflegten Zustand. Zu den wesentlichen Investitionen zählen die Erneuerung der Gas-Brennwertheizung im Jahr 2012 sowie der Austausch der Fenster im Jahr 2010. Umfangreiche Arbeiten am Dach sowie an den Garagendächern wurden 2022 durchgeführt. Darüber hinaus wurden die Garagentore im Jahr 2023 erneuert; die Modernisierung der Türsprechanlage erfolgte im Jahr 2025.

Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 243 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Wohneinheiten mit insgesamt 10 Zimmern, drei Badezimmern sowie separaten WCs. Jede Wohnung bietet einen eigenen Balkon mit West-Ausrichtung und somit angenehme Nachmittags- und Abendsonne.

Die aktuelle durchschnittliche Nettokaltmiete beträgt 5,27 EUR/m<sup>2</sup>. Insofern besteht zusätzliches Wert- und Ertragspotenzial. Unter Einbeziehung der Garagenmieten ergibt sich eine derzeitige Bruttorendite von rund 5,55 % p.a.

Ein besonderes Plus stellt das großzügige Stellplatzangebot dar: Insgesamt stehen 5 Garagen sowie mindestens 4 Kfz-Stellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet zusätzliche Nutzflächen von ca. 80 m<sup>2</sup>. Insgesamt handelt es sich um eine solide, fortlaufend modernisierte und nachhaltig vermietete Immobilie mit attraktivem Gesamtpaket und stabilem Ertragspotenzial.

Haben Sie Lust, dieses Haus persönlich kennenzulernen und Ihre eigenen Ideen einzubringen? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Bous mit rund 7.400 Einwohnern überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur und eine angenehme Wohnqualität. Der Standort verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu urbanem Leben und wirtschaftlichen Zentren.

In nur wenigen Minuten erreichen Sie das charmante, frankophil geprägte Saarlouis mit seiner historischen Altstadt, vielfältigen gastronomischen Angeboten, kulturellen Veranstaltungen und attraktiven

Einkaufsmöglichkeiten. Wer das pulsierende Stadtleben bevorzugt, gelangt in etwa 20 Minuten in das Zentrum der Landeshauptstadt Saarbrücken. Auch die Anbindung in Richtung Luxemburg sowie nach Trier ist hervorragend, was den Standort insbesondere für Berufspendler äußerst interessant macht.

Bous selbst bietet eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie verschiedene Gastronomiebetriebe. Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich ebenso vor Ort wie diverse Sport- und Freizeitanlagen.

Darüber hinaus profitiert die Gemeinde von einer guten Verkehrsanbindung über Straße und Bahn, sodass umliegende Städte und Arbeitsstandorte bequem erreichbar sind. Die naturnahe Umgebung entlang der Saar lädt zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein und unterstreicht den hohen Wohn- und Erholungswert dieses Standorts.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.2.2036.  
Endenergiebedarf beträgt 307.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

**Kaufnebenkosten:**  
Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u. Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)).

Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Informationspflicht nach § 36 VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Verband Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u. a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Die Gläs Immobilien GmbH ist Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bous
- > 10 Zimmer

- > 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-814



Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nimmt die Gläs Immobilien GmbH grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB - Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <https://ivd.net/ombudsstelle/>

## Objektbilder:



## Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

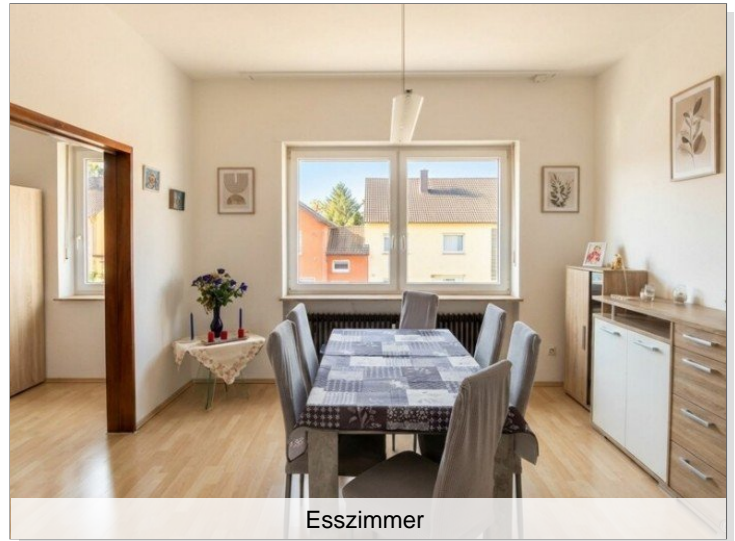
# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bous
- > 10 Zimmer

- > 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-814



Hauseingang



Esszimmer



Küche mit Zugang zum Balkon



Gasbrennwertheizung (2012)



Wohnzimmer

**1**

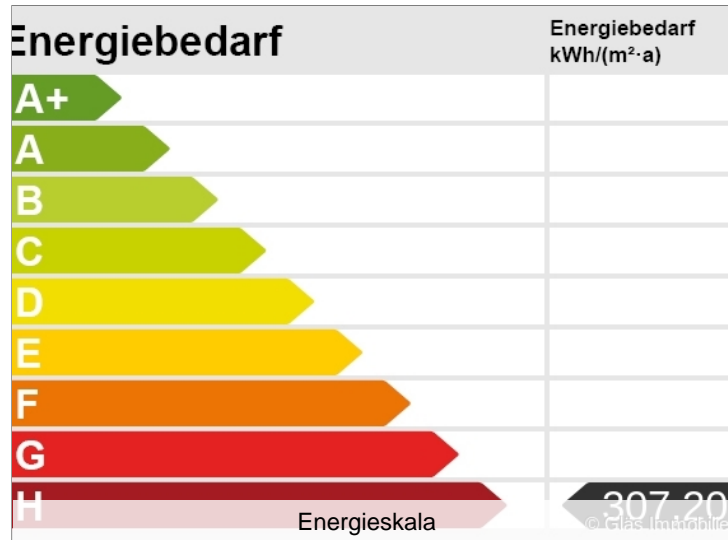
Die 1. Adresse  
für Immobiliengeschäfte

Mitglied im IVD

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bous
- > 10 Zimmer

- > 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-814



Balkon



Treppenhaus



Badezimmer mit Wanne

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Bous
- > 10 Zimmer

- > 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: JG-814



Badezimmer



Verkehrsgünstige Wohnlage



WC



www.glaes-immobilien.de © Gläs Immobilien

