Neunkirchen/Saar

Exklusives Investment: Architektenhaus als Kapitalanlage

Objektnummer: 26309300



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201.63 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 900 m²

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Auf einen Blick

Objektnummer	26309300
Wohnfläche	ca. 201.63 m²
Zimmer	12
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	6 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 191 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	103 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Ein erster Eindruck

Diese hochwertige Wohn- und Geschäftsimmobilie aus dem Jahr 1996 vereint exklusive Wohnqualität mit erstklassigen Gewerbeflächen – eine ideale Kapitalanlage für Investoren oder Eigennutzer, die Wert auf Flexibilität und Wertbeständigkeit legen.

Auf einer aktuellen Wohnfläche von ca. 112 m² befinden sich im Obergeschoss zwei separate 2-Zimmer Wohneinheiten, die durch durchdachte Grundrisse und helle Räume überzeugen. Die Wohneinheiten bieten planbare und nachhaltige Mieteinnahmen durch indexierte Mietverträge.

Ergänzend befindet sich im Dachgeschoss eine attraktive Penthousewohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche. Diese verfügt über drei Zimmer sowie eine großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Die großzügige Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Untergeschoss und umfasst eine Nutzfläche von ca. 191 m². Sie ist langfristig vermietet und gewährleistet somit kontinuierliche und stabile Mieteinnahmen.

Darüber hinaus verfügt jede Einheit über separate Verbrauchszähler, wodurch eine transparente und eindeutige Erfassung der jeweiligen Verbräuche sichergestellt ist.

Das Grundstück von ca. 900 m² bietet nicht nur ausreichend Außenstellplätze (sechs PKW-Stellplätze), sondern auch zwei Garagen – perfekt für Mieter und Kunden gleichermaßen.

Die Immobilie besticht durch ihren gepflegten Zustand, die durchdachte Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen sowie die hervorragende Lage, die sowohl eine gute Erreichbarkeit als auch ein attraktives Umfeld garantiert. Diese Faktoren machen das Objekt zu einer sicheren, renditestarken und zukunftsorientierten Investition.

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Ausstattung und Details

-Allgemeine Objektdetails
Dachsanierung 2023
Gasheizung 2020
Fußbodenheizung
Fliesenboden/Vinylböden
Einbauküchen
Getrennte Zähler je Einheit
- Gewerbeeinheit (EG / UG)
Kaltmiete: 2.200,00 € zzgl. gesetzlicher MwSt.
Mietanpassung gemäß Indexmietvertrag
Inklusive einer Garage
Laufzeit: 10 Jahre
- Zwei Wohneinheiten (OG)
Gesamt-Kaltmiete: 1.077,00 € monatlich
2% jährliche Mietsteigerung
Inklusive einer Garage
- Penthousewohnung (DG)
Kaltmiete: 980,00 € monatlich
- Stellplätze / Garagen
Zwei Garagen (je Einheit zugeordnet)
Sechs PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie
Wallbox

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Alles zum Standort

Der Neunkircher Ortsteil Wiebelskirchen liegt ca. 3,7 km östlich des Stadtzentrums und bietet eine attraktive Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten in naturnaher Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Wibilostraße (L 124) und die nahe A8 (Ausfahrt Neunkirchen-Wellesweiler) sind Saarbrücken, Homburg und umliegende Regionen schnell erreichbar.

Für den öffentlichen Nahverkehr sorgen mehrere Buslinien der Neunkircher Verkehrsgesellschaft sowie fußläufig erreichbare Bushaltestellen. Der Bahnhof Wiebelskirchen bietet regionale Zugverbindungen, zusätzlich ist der Hauptbahnhof Neunkirchen für Fern- und Regionalverkehr gut erreichbar.

Insgesamt verbindet Wiebelskirchen eine ruhige, stadtnah gelegene Wohn- und Gewerbelage mit hervorragender Erreichbarkeit für PKW, Bus und Bahn.

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte
Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0
E-Mail: homburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com