

Neunkirchen/Saar

# Exklusives Investment: Architektenhaus als Kapitalanlage

*Property ID: 26309300*



**PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 201,63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 900 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

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

**Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## At a glance

Property ID	26309300	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 201,63 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	12		
Bedrooms	2		
Bathrooms	3		
Year of construction	1996	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	6 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 191 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.06.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property



## Ihre Immobilienspezialisten

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

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

**T.: 06841 - 17 25 29 0**

Partner-Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)6841 - 17 25 29 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## A first impression

Diese hochwertige Wohn- und Geschäftsimmoblie 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 m<sup>2</sup> 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.

Die großzügige Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Untergeschoss und umfasst ca. 191 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss eine Einheit mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die derzeit als Büro genutzt wird. Die Gewerbeeinheit ist langfristig vermietet und sorgt für stabile Einnahmen. Jede Einheit verfügt zudem über getrennte Zähler, sodass eine klare Verbrauchserfassung gewährleistet ist.

Das Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup> 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.

**Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## Details of amenities

-Allgemeine Objektdetails

Dachsanierung 2023

Gasheizung 2020

Fußbodenheizung

Fliesenboden

Einbauküchen

Getrennte Zähler je Einheit

- Gewerbeeinheit (EG / UG / DG)

Kaltmiete: 2.900,00 € zzgl. gesetzlicher MwSt.

Inklusive einer Garage

- Zwei Wohneinheiten (OG)

Gesamt-Kaltmiete: 1.056,00 € monatlich

2% jährliche Mietsteigerung

Inklusive einer Garage

Mietanpassung gemäß Indexmietvertrag

- Stellplätze / Garagen

Zwei Garagen (je Einheit zugeordnet)

Sechs PKW-Stellplätze direkt vor der Immobilie

Wallbox

**Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## All about the location

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 Gewerbebelage mit hervorragender Erreichbarkeit für PKW, Bus und Bahn.

**Property ID: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)