

Neunkirchen/Saar

Exklusives Investment: Architektenhaus als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 26309300



PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 201,63 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m²

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26309300
Surface habitable	ca. 201,63 m²
Pièces	12
Chambres à coucher	2
Salles de bains	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	6 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 191 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

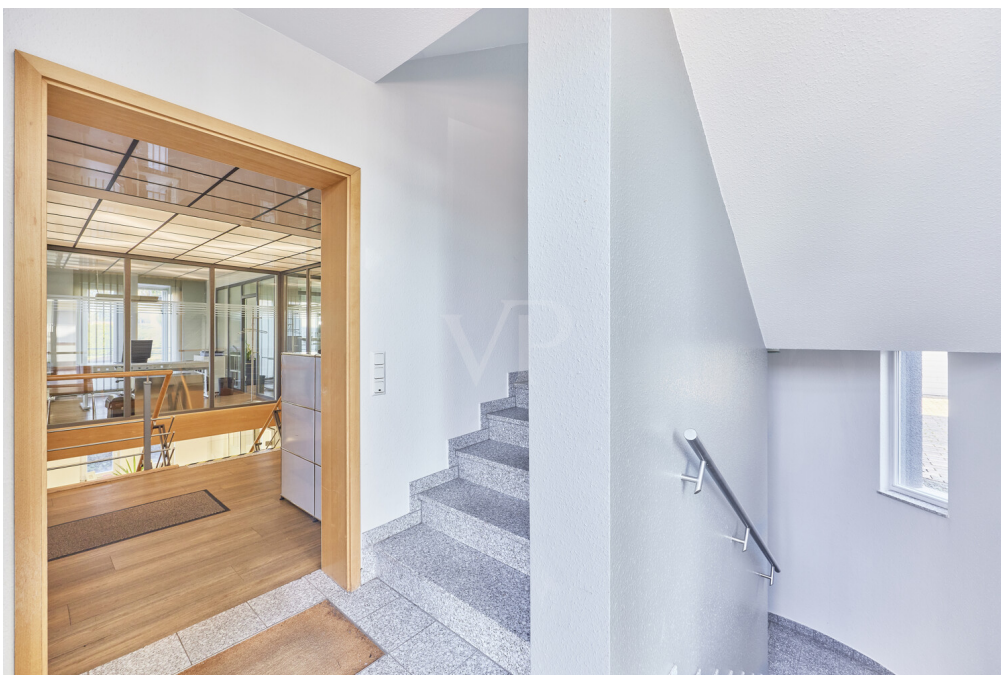
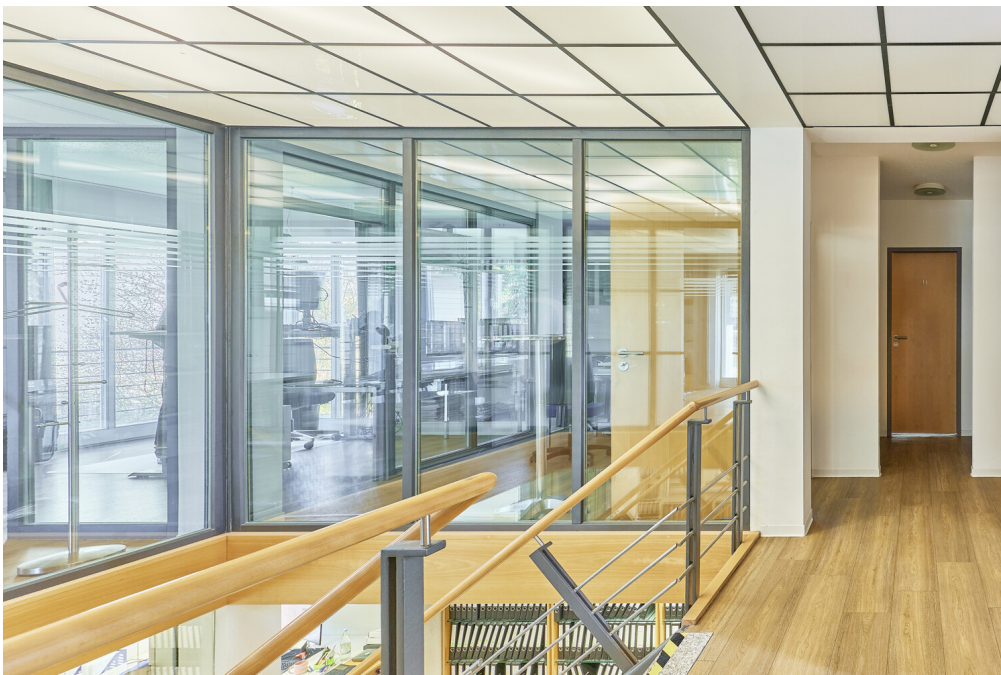
CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	103.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété



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 | www.von-poll.com/homburg

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Une première impression

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.

Die großzügige Gewerbeinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss und das Untergeschoss und umfasst ca. 191 m² Nutzfläche. Zusätzlich befindet sich im Dachgeschoss eine Einheit mit ca. 90 m² Wohnfläche, die derzeit als Büro genutzt wird. Die Gewerbeinheit 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 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.

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Détails des commodités

-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

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Tout sur l'emplacement

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 Gewerbeanlage mit hervorragender Erreichbarkeit für PKW, Bus und Bahn.

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carsten Cherdron

Saarbrücker Straße 41, 66424 Homburg Mitte

Tel.: +49 6841 - 17 25 29 0

E-Mail: homburg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com