

Neunkirchen/Saar

# Exklusives Investment: Architektenhaus als Kapitalanlage

*Codice oggetto: 26309300*



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 201,63 m<sup>2</sup> • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>26309300</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 201,63 m<sup>2</sup></b>
<b>Vani</b>	<b>12</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>2</b>
<b>Bagni</b>	<b>3</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1996</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>6 x superficie libera, 2 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>795.000 EUR</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Superficie lorda</b>	<b>ca. 191 m<sup>2</sup></b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone</b>

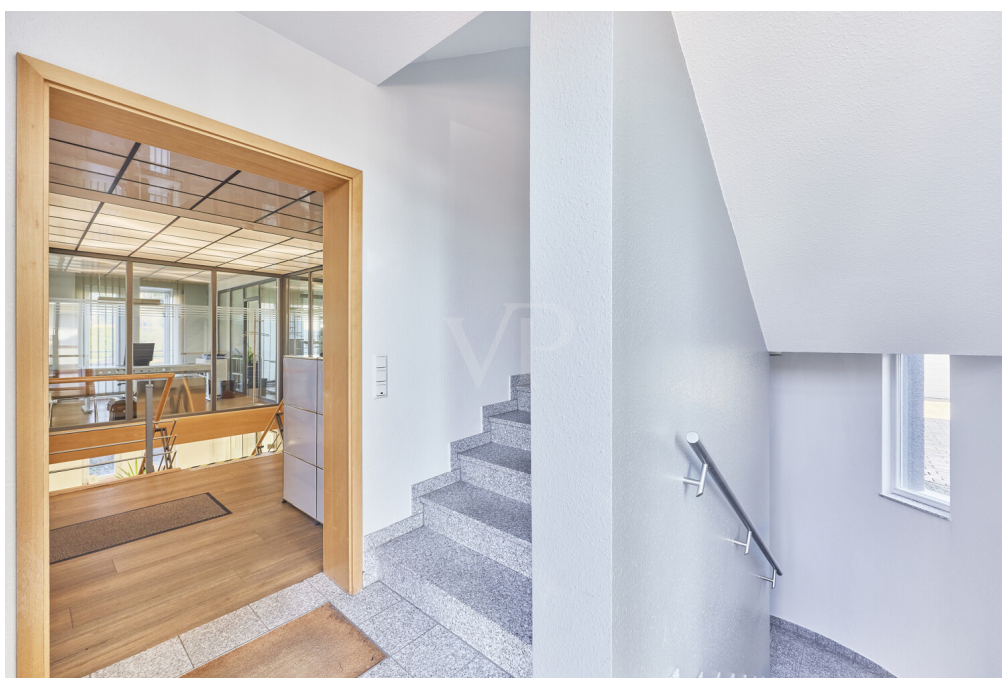
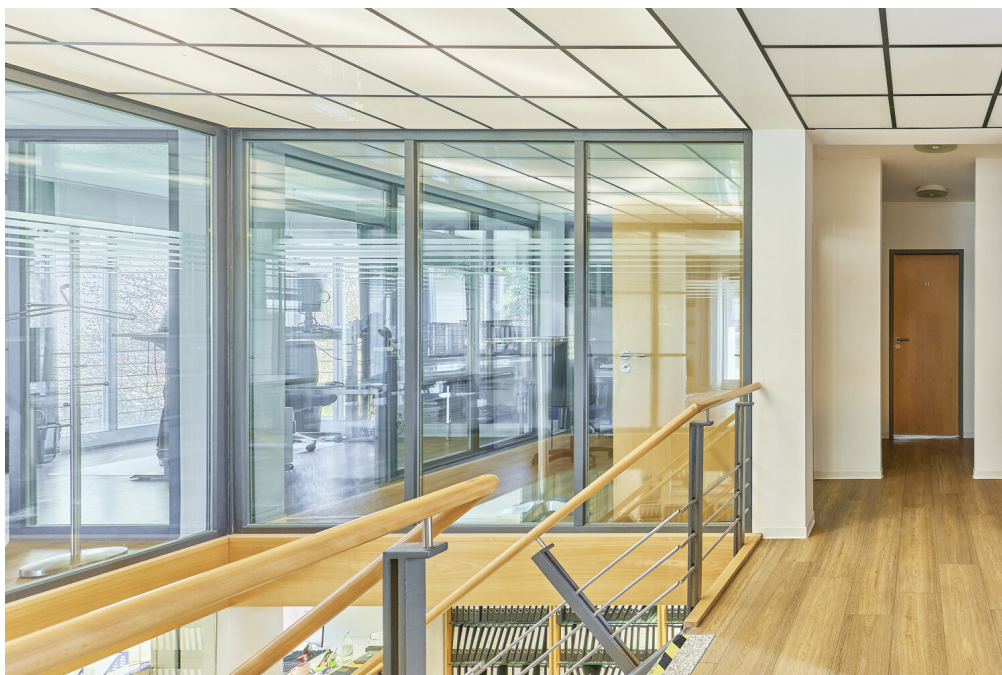
**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>103.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>16.06.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>D</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1996</b>

Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà



## 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)

Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## Una prima impressione

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 Gewerbeinheit 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 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 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.

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## **Dettagli dei servizi**

**-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**

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26309300 - 66540 Neunkirchen/Saar**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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