Neunkirchen

# Renditestarkes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage (9 % BMR mögl.)

***Property ID: 25309632***

**PURCHASE PRICE:** 260.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 231 $m^2$ • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 371 $m^2$

Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen


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

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25309632 |
| Living Space | ca. 231 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 4 |
| Year of construction | 1920 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 260.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022 |
| Condition of property | Well-maintained |
| Construction method | Solid |
| Rentable space | ca. 231 m² |
| Equipment | Terrace, Garden / shared use |

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 16.10.2033 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 293.04 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1920 |

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# The property

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# The property

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# The property

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# The property

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# The property

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# The property

VON POLL IMMOBILIEN

## Ihre Immobilienspezialisten

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

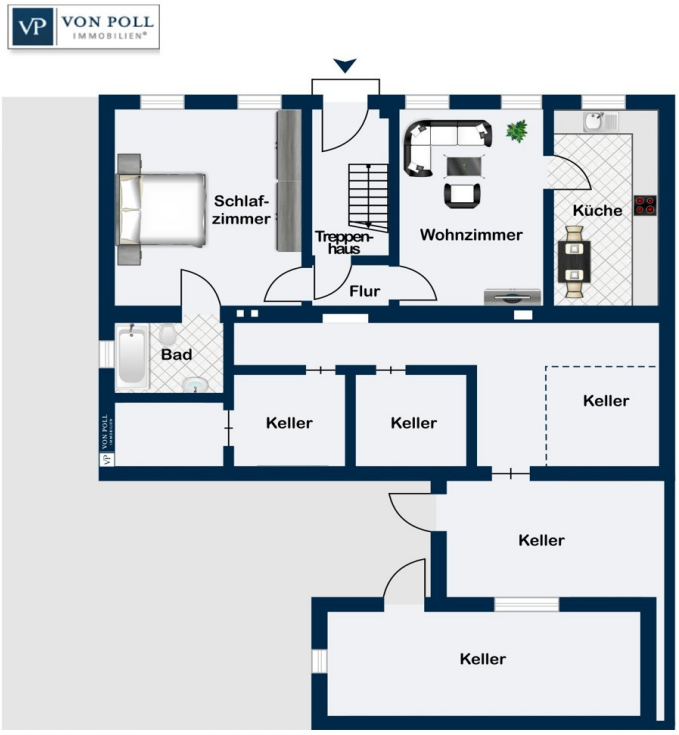
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

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

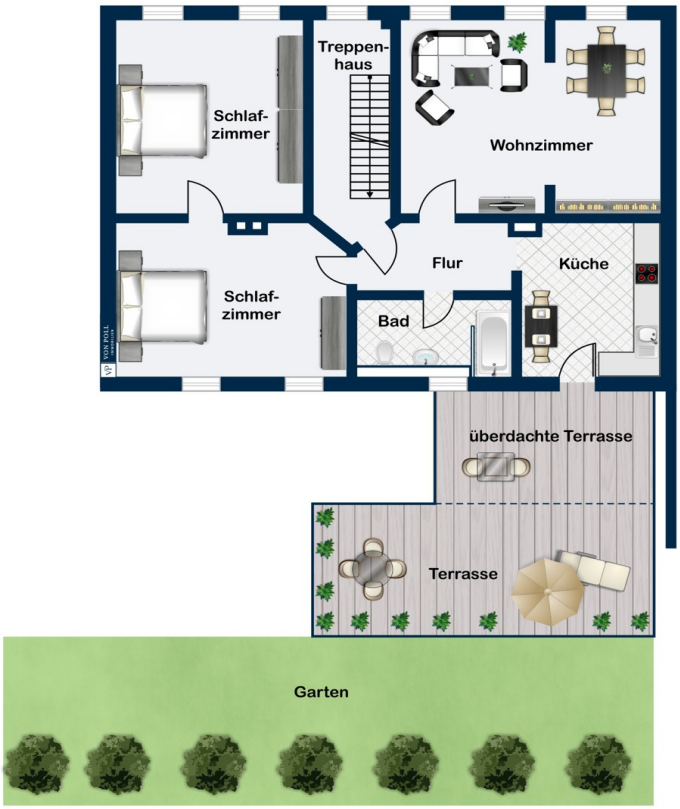
Shop Homburg | Saarbrücker Straße 41 | 66424 Homburg | homburg@von-poll.com | *www.von-poll.com/homburg*

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

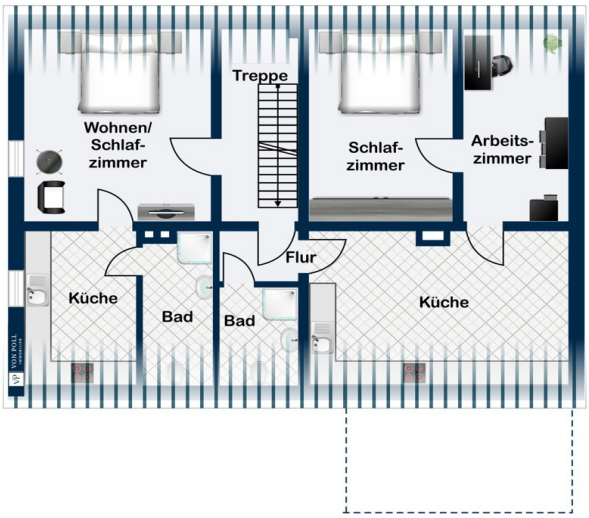
# Floor plans




**Erdgeschoss**




Obergeschoss




Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# A first impression

Zum Verkauf steht ein renditestarkes Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Neunkirchen, das sich durch seine solide Bausubstanz und die umfassenden Modernisierungen in den letzten Jahren auszeichnet. Mit einer Wohnfläche von ca. 231 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 371 m² bietet die Immobilie ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus beherbergt insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Aufteilung in ca. 40 m², ca. 50 m², ca. 45 m² und ca. 96 m², die zusammen eine monatliche Mieteinnahme von 1.950 € erwirtschaften können. Dies entspricht einer Bruttomietrendite von 9 %. Diese Konstellation bietet sowohl für Investoren als auch für Mehrgenerationenhaushalte interessante Optionen.

Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und hat in den letzten Jahren verschiedene Modernisierungsmaßnahmen erfahren, um den heutigen Standards zu entsprechen. Die Sanierung der Abwasserrohre auf dem Grundstück wurde 2017 durchgeführt und erstreckt sich als Inliner-Verfahren bis zur Straße, wodurch langfristige Funktionalität und Effizienz gewährleistet werden. Im Jahr 2022 erfolgte eine Erneuerung der Stromleitungen der Unterverteilungen im Kellergeschoss, die den Sicherheitsstandards entspricht.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Außenbereiche gelegt. Die Terrasse erfuhr 2022 eine umfassende Erneuerung, die sowohl die Abdichtung als auch den Belag umfasst. Diese Arbeiten stellen sicher, dass die zukünftigen Bewohner eine ansprechende und gesicherte Außenfläche nutzen können.

In den Wohnbereichen wurden die Badezimmer in drei der vier Einheiten vollständig modernisiert: die Badsanierung in der Wohnung im 1. Obergeschoss erfolgte 2019, die Bäder der beiden Dachgeschosswohnungen links und rechts wurden 2020 beziehungsweise 2017 saniert.

Die Immobilie vereint eine umfassende Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung. Dank ihrer Lage bietet sie zudem eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Insgesamt stellt diese Immobilie eine attraktive Möglichkeit dar, in einen beständigen Wohnraum zu investieren, der sich durch seine nachhaltigen Modernisierungen und die

solide Bausubstanz auszeichnet. Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu der Immobilie zu erhalten und bei einem Besichtigungstermin sich selbst ein Bild von diesem attraktiven Wohnobjekt zu machen.

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# Details of amenities

• 4 Wohneinheiten
• Laminat
• Garten
• Terrasse
• Keller
• Komplettsanierung Bad Whg 1. OG: 2019
• Komplettsanierung Bad Whg DG links: 2020
• Komplettsanierung Bad Whg DG rechts: 2017
• Sanierung der Abwasserrohre auf dem Grundstück außerhalb des Gebäudes: 2017
(Inliner komplett bis zur Straße)
• Erneuerung Stromleitungen der Unterverteilungen im KG: 2022
• Erneuerung der Abdichtung und des Belages der Terrasse: 2022
(darunter befinden sich weitere Kellerräume)
• Erneuerung Terrassen-Belag mit Überdachung 2022

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Neunkirchen, einer wirtschaftlich dynamischen Stadt im Saarland mit hoher Nachfrage nach Wohnraum. Sie bietet eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum, die Autobahnen A8 und A6 sowie den Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Apotheken sind bequem zu erreichen und machen die Lage für Mieter äußerst attraktiv. Schulen, der Zoo Neunkirchen und die Blies-Gau-Aue befinden sich ebenfalls in der Nähe und bieten zusätzliche Lebensqualität.

Neunkirchen verzeichnet eine wachsende Nachfrage im Mietwohnungsmarkt, was diese Immobilie besonders lukrativ für Investoren macht. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gemischte Bebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern aus, die eine hohe Vermietbarkeit verspricht. Die Kombination aus zentraler Lage und stabiler Nachfrage schafft ein attraktives Renditepotenzial. Diese Immobilie ist eine ideale Investitionsmöglichkeit für renditeorientierte Anleger.

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 293.04 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**Property ID: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

# 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com