

Neunkirchen

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

CODE DU BIEN: 25309632



PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 231 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 371 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

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

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25309632
Surface habitable	ca. 231 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	4
Année de construction	1920

Prix d'achat	260.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 231 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	293.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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





CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## La propriété



**Claudia Plechawska**  
Immobilienmaklerin (IHK)

✉ claudia.plechawska@von-poll.com  
☎ 06841 - 1725290

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

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

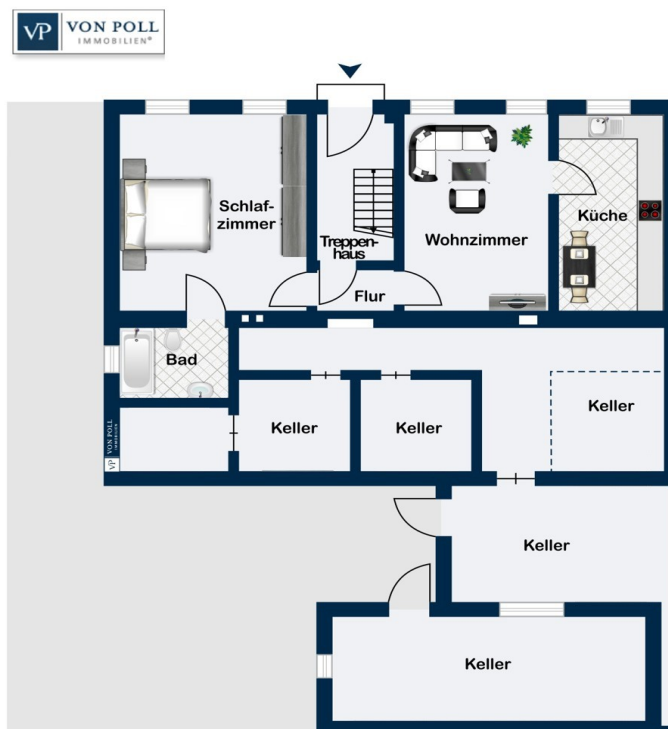
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

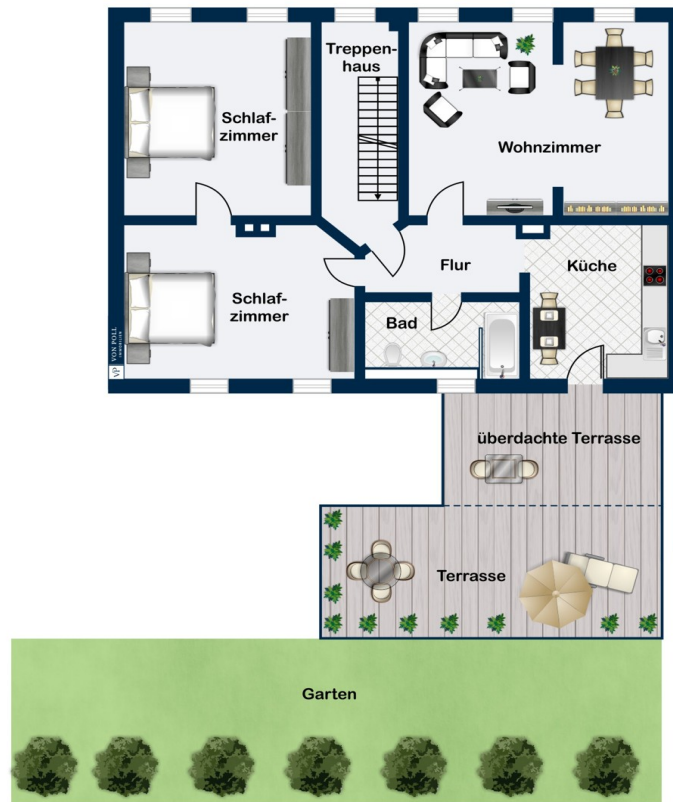
Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

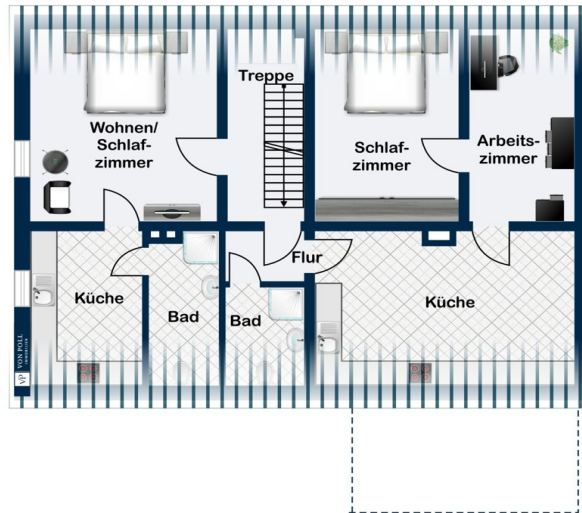
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

## Une première 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 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 371 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus beherbergt insgesamt vier Wohneinheiten mit einer Aufteilung in ca. 40 m<sup>2</sup>, ca. 50 m<sup>2</sup>, ca. 45 m<sup>2</sup> und ca. 96 m<sup>2</sup>, 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.

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 293.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25309632 - 66538 Neunkirchen

## Contact

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

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Hombourg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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