

Bestens vermietetes Wohn- + Geschäftshaus mit Garagenpark in Top-Lage und -Zustand

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.600.000 €
Freiplätze	18
Garagen	20



Objektbeschreibung

Ursprünglich 1920 im Auftrag der Neunkircher Hüttenwerke von Carl Holzhauser als verantwortlichem Architekten massiv und hochwertig erbaut, präsentiert sich diese wunderbare Immobilie heute, nachdem Sie von Ihren aktuellen Eigentümern 2009-2010 aufwändig saniert wurde, in einem hervorragenden Zustand.

Es handelt sich bei diesem Haus wirklich um eine besondere Gelegenheit, eine der vielleicht schönsten Immobilien in Neunkirchen erwerben zu können.

Bei dem Gebäude stimmt einfach alles:

Ein gesunder Mix aus 4 Gewerbemietern mit bester Bonität und 3 vermieteten Wohnungen. Zusätzlich sind im Paket auch 18 Stellplätze und 20 Einzelgaragen mit jeweiliger Zufahrt auf der Gebäuderückseite vorhanden.

Die Immobilie wurde im Rahmen der Sanierung mit einem Aufzug ausgestattet, der zusammen mit der abgeböschten Erschließung durch den Hintereingang den barrierearmen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Dabei befinden sich aktuell im EG 2 Gewerbeeinheiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	360 m²
Nutzfläche	200 m²
Grundstücksfläche	1.891 m²
Anzahl Zimmer	32
Anzahl Schlafzimmer	16
Anzahl Badezimmer	9
Anzahl separate WCs	5
Stellplätze	38
Anzahl Balkone	7
Anzahl Terrassen	2
Baujahr	1920
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Denkmalgeschützt	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Im zweiten OG befindet sich eine weitere gewerblich genutzte Einheit und eine Wohnung. Alle genannten Einheiten verfügen auch über einen Balkon.

Die beiden Wohnungen im dritten OG bzw. DG verfügen jeweils über eine Loggia und einmal zusätzlich über einen Balkon auf der Vorderseite.

Die zentrale Lage in einem gutsituierten Umfeld der Neunkircher City garantiert auch langfristig beste Vermietbarkeit der einzelnen Büros bzw. Wohnungen.

In einem persönlichen Gespräch übermitteln wir Ihnen gerne weiterführende Informationen, auch zu den aktuell erzielten Mieterträgen und den Entwicklungsmöglichkeiten dieser hochattraktiven und wirklich in dieser Form einzigartigen Immobilie.

Gerne laden wir Sie auch ein, das Objekt bei einer gemeinsamen Begehung zu prüfen.

Bitte übermitteln Sie uns im Vorfeld Ihre vollständigen Kontaktdaten. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Öl
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja



Lage

Die saarländische Kreisstadt Neunkirchen, idyllisch an der Blies gelegen, ist mit rund 48.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt im Saarland.

Die Stadt war lange geprägt industriell geprägt, hat es aber geschafft, in den letzten Jahrzehnten einen Wandel zu einem kleinen Handels- und Dienstleistungszentrum zu vollziehen.

Die Innenstadtentwicklung wurde u.a. geprägt durch das Ende der 80er Jahre eröffnete "Saarpark-Center", das mit seinen rund 25.000 Besuchern an normalen Tagen zum meistbesuchten Einkaufszentrum des Bundeslandes gehört.

Entsprechend ist die Kreisstadt beliebt als Wohnort und es gibt stetige Nachfrage nach Mietflächen in zentraler Lage..



Ausstattung

Bestens gepflegtes und instandgehaltenes Denkmalobjekt in zentraler Lage von Neunkirchen / Saar

Auf vier Etagen verteilen sich insgesamt:

4 gewerblich genutzte Einheiten

3 Wohnungen

Alle Einheiten sind bestens vermietet

Das Gebäude ist komplett unterkellert

Der nachträglich eingebaute Aufzug erschließt alle Etagen

Barrierearmer Zugang ohne Stufen auf der Gebäuderückseite

Waschküche, Haustechnik, Keller- und Archivräume im UG

Zum Grundstück gehören auch 18 Stellplätze und 20 Einzelgaragen

Der Spitzboden unter dem Dach ist nicht ausgebaut und komplett begehbar

Die Qualität der Ausstattung ist überdurchschnittlich gut:

Neben den historisch aufbereiteten Allgemeinbereichen mit Fliesen und Holzeingangstüren wurden die einzelnen Einheiten mit restaurierten Dielenböden, Feinsteinfliesen und Parkett ausgestattet.

Alle Einheiten verfügen auch über einen Balkon oder eine Loggia.



Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Hinweis zum Energieausweis:

Es handelt sich um ein Einzeldenkmal. Die Pflicht zum Energieausweis besteht nicht.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind. (§3 GwG). Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.



- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
 - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.
- Zeigen Sie uns bitte Ihren Personalausweis und ermöglichen damit die vorgeschriebene Dokumentation..



Blick zum Eingang



Zimmer 1 EG links



Zimmer 2 EG links



Zimmer 3 EG links



Flur EG links



Bad EG links



Balkon EG links



Etagenflur 1.OG



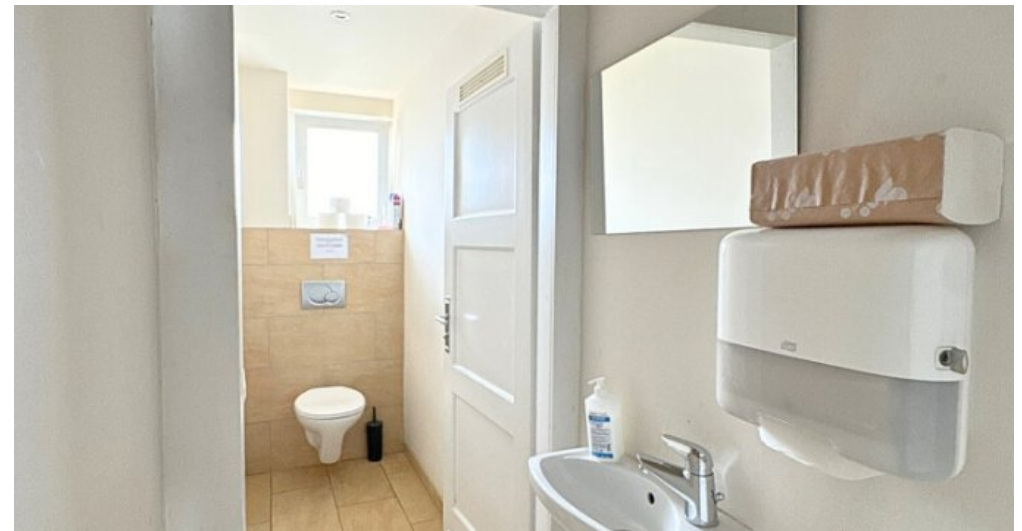
Flur 1.OG



Küche 1.OG



Toilette 1 1.OG



Toilette 2 1.OG



Zimmer 1 1.OG



Zimmer 2 1.OG



Zimmer 3 1.OG



Zimmer 4 1.OG



Balkon 1.OG



Etagenflur 2.OG



Flur 2. OG links



Küche 2.OG links



Zimmer 1 2.OG links



Bad 2.OG links



Balkon 2.OG links



Etagenflur 3.OG



Flur 3.OG links



Wohnzimmer 3.OG links



Esszimmer 3.OG links



Balkon 1 3.OG links



Küche 3.OG links



Bad 3.OG links



Schlafzimmer 3.OG links



Balkon 2 3.OG links



Gästezimmer 1 3.OG links



Gäste WC 3.OG links



Tordurchfahrt zum Parkplatz



18 Stellplätze auf der Gebäuderückseite



21 Garagen



Aufzug mit barrierearmem Zugang



Waschküche UG



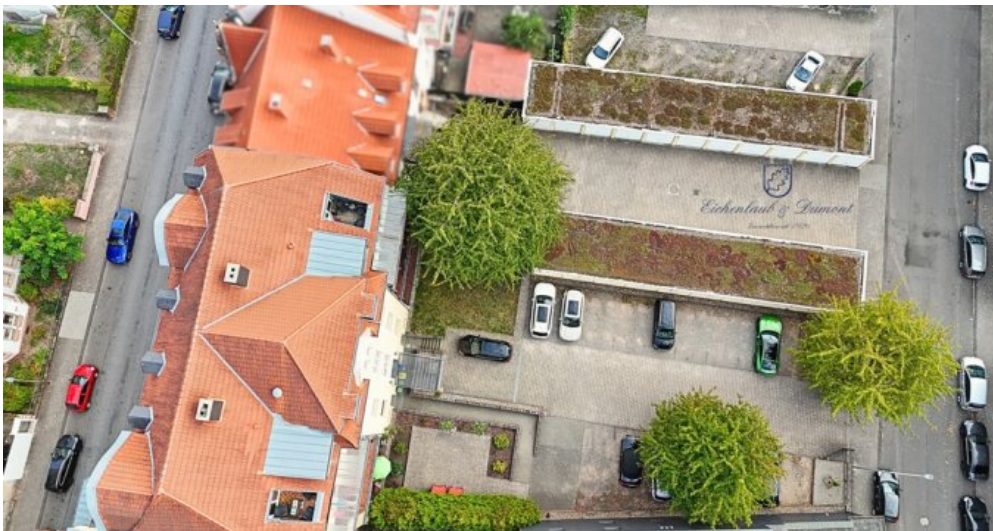
Kellerräume UG



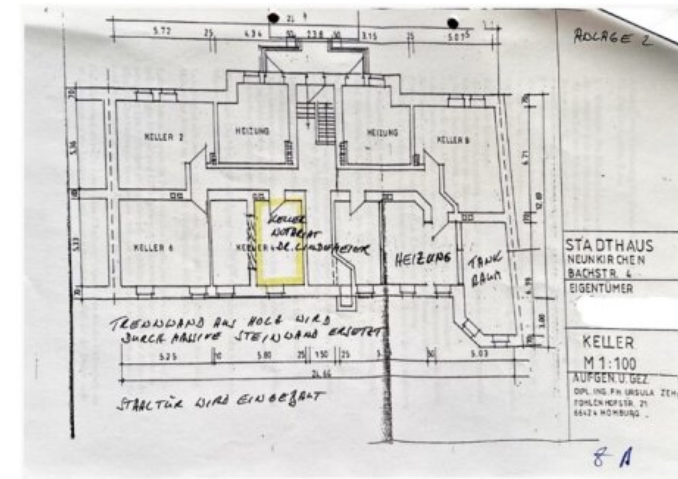
Haustechnik UG



Heizungsraum UG



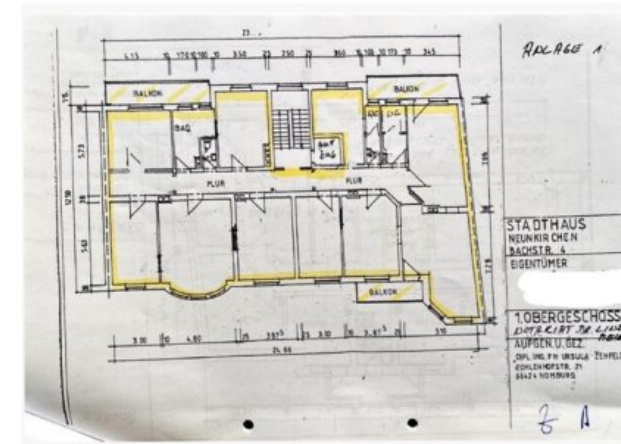
Luftbild



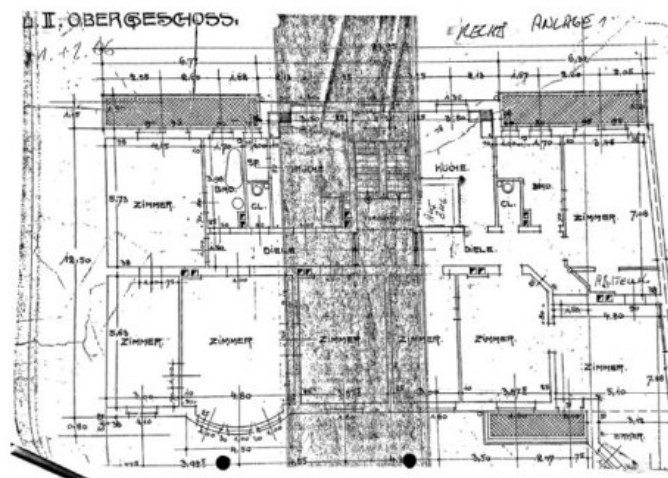
Grundriss Keller



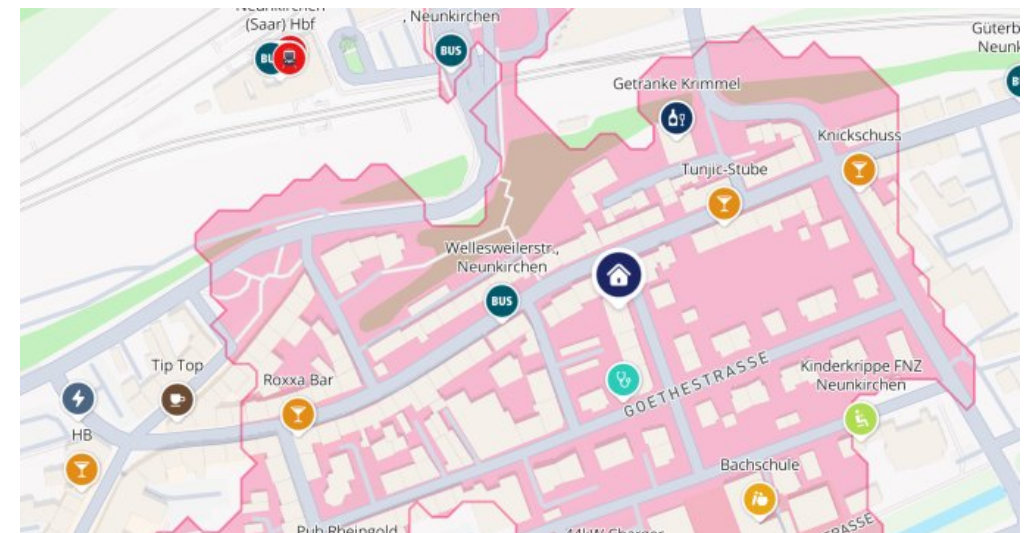
Grundriss EG



Grundriss OG 1



Grundriss OG 2



Mikrolage im Umfeld

Adresse

Bachstraße 4
66538 Neunkirchen/Saar

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>