

## Mehrparteienhaus inklusive prestigeträchtiger Neunkircher Firma (optional) zu verkaufen

### Preise & Kosten

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inklusive<br>Mehrwertsteuer |
| Kaufpreis      | 285.000 €                         |
| Anzahl Garage  | 3                                 |



### Objektbeschreibung

Dieses Mehrparteienhaus befindet sich zentral und daher sehr verkehrsgünstig gelegen in der Neunkircher Innenstadt und wird (optional, kein Muss) zusammen mit der weit über die Stadtgrenzen bekannten, alteingesessenen Neunkircher Firma Leitern Wagner verkauft. Das Haus verfügt über drei Wohnetagen. Auf jeder dieser Etagen befindet sich eine abgeschlossene Wohneinheit. Weiterhin sind drei große, abschließbare Garagen, welche auch zu Lagerzwecken jeglicher Art geeignet sind, vorhanden.

Aktuell sieht die Wohnsituation folgendermaßen aus:

Erdgeschoss: nicht bewohnt / leerstehend mit abschließendem Renovierungsbedarf

1. Obergeschoss: zu einer Warmmiete von 720,- Euro vermietet

Dachgeschoss: zu einer Warmmiete von 420,- Euro ebenfalls vermietet

Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Küchenbereich, den großen Wohn- und Essbereich, das Badezimmer mit Dusche und WC, zwei weitere Zimmer und einen geschlossenen Balkonbereich.

Im 1. Obergeschoss empfängt Sie zunächst der Wohnungsflur.

## Angaben zur Immobilie

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Wohnfläche         | 250 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche         | 90 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche  | 409 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Stellplätze | 3                  |
| Baujahr            | 1930               |
| Verfügbar ab       | nach Absprache     |



Auch hier ist ein geschlossener Balkonbereich, welcher zum gemütlichen Verweilen einlädt, vorhanden. Das Dachgeschoss verfügt über zwei abgeschlossene Zimmer, ein Badzimmer mit Dusche und WC, den Küchenbereich sowie zwei Durchgangszimmer, welche auf Grund des Schnittes der Wohnung auch als abgeschlossene Zimmer genutzt werden können. Selbstverständlich darf auch hier die geschlossene Außenbereich nicht fehlen.

Über einen Kellerbereich verfügt das Haus ebenfalls. Hier finden Sie neben mehreren Abstell- und Lagerräumen auch den Heizungsraum, eine Toilette und einen Bürobereich.

Ein Gartenbereich ist nicht vorhanden.

Bei näherem Interesse stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen und einem Besichtigungstermin vor Ort zur Verfügung. Ein 360-Grad-Rundgang wird auf Anfrage angeboten.

## Ausstattung

|                 |     |
|-----------------|-----|
| Befuerung       | Gas |
| Kabel / Sat- TV | Ja  |
| Unterkellert    | Ja  |



## Lage

Die Kreisstadt Neunkirchen befindet sich ca. 20 Kilometer nordöstlich von der Landeshauptstadt Saarbrücken entfernt. Auf einer Fläche von ca. 75 km<sup>2</sup> sind hier ca. 46.000 Einwohner beheimatet. Neunkirchen ist somit die zweitgrößte Stadt des Saarlandes.

Medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken findet man in der näheren Umgebung ebenso wie Kitas, Schulen und alle Dinge des täglichen Bedarfs. Weiterhin beheimatet Neunkirchen verschiedene medizinische Einrichtungen, wie z.B. das Städtische Klinikum.

Durch die Anschlussstellen der A 8 und der B 41 ist Neunkirchen an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen.

Die umliegenden Orte sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen..

## Energieausweis

|                            |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Gebäudeart                 | Wohnimmobilie                    |
| Energieausweis Art         | Verbrauch                        |
| Gültig bis                 | 2034-08-09                       |
| Energieverbrauchskennwert  | 161.5kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1930                             |
| Erstellungsdatum           | Ausgestellt ab dem<br>01.05.2014 |
| Energieeffizienzklasse     | F                                |
| Primärenergieträger        | GAS                              |



## Ausstattung

- + Ausführung
- Massivhaus
- + Dach
- Satteldach mit Sparrendämmung
- + Heizmethode
- EG und 1. OG gemeinsam: Gas (Viessmann) aus 2021
- DG: Gas (Vaillant) ca. 10 Jahre alt
- + Fenster
- Überwiegend 2-fachverglaste Fenster aus 1984 und 2001
- + Mieten
- EG: aktuell Leerstand
- 1. OG: 720,- Euro Warmmiete
- DG: 420 ,- Euro Warmmiete
- + Besonderheiten
- 3 große, abschließbare Garagen vorhanden.



## Sonstiges

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Kommt es aufgrund unserer Tätigkeit zum Abschluss eines Vertrages, haben wir Anspruch auf Zahlung der Provision. Wir weisen auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen hin. Das GWG verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten..



Frontansicht



Rückansicht



Wohnzimmerbereich EG



Badezimmer EG



Küchenbereich EG



Badezimmer 1. OG



Küchenbereich 1. OG



Abstellraum DG



Küchenbereich DG



Garage 3



Bürobereich KG



Heizung für EG und 1. OG



Heizung für DG



## Anbieter

Innovativ Immobilien  
Marktstr., 24  
66346 Püttlingen

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06898-6958846  
06898-6958847  
[puettlingen@innovativ-immo.de](mailto:puettlingen@innovativ-immo.de)  
[www.innovativ-immo.de](http://www.innovativ-immo.de)