Top-Investment im Herzen von Wiebelskirchen – 9,5 % Rendite

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	369.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	2.900 €
IST Periode	Monat

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit befindet sich in absolut zentraler Lage im Herzen von Wiebelskirchen. Das um 1900 erbaute Gebäude vereint historischen Charme mit soliden Modernisierungen und überzeugt vor allem durch eine hervorragende Rendite von rund 9,5 %. Damit eignet sich das Objekt besonders für Investoren, die eine voll vermietete Immobilie mit stabilem Mietertrag suchen.
Das Haus bietet insgesamt ca. 320 m² Wohn- und Nutzfläche, aufgeteilt in zwei großzügige Wohnungen, eine Gewerbeeinheit sowie eine zusätzliche, separat zugängliche Einheit mit ca. 50 m².
Die Dachgeschosswohnung umfasst ca. 80 m² mit vier Zimmern, Küche und Bad. Hier wurde die gesamte Elektrik erneuert. Die Wohnung im Obergeschoss bietet ca. 110 m² Wohnfläche, ebenfalls mit vier Zimmern, Küche und Bad. In beiden Einheiten sind die Elektroinstallationen modernisiert (im OG und EG ca. 10 Jahre alt). Alle Wohnungen sind zuverlässig vermietet.
Die Gewerbefläche im Erdgeschoss (ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	320 m²
Nutzfläche	90 m²
Grundstücksfläche	250 m²
Anzahl Zimmer	14
Größe Balkon/Terrasse	40 m²
Anzahl Terrassen	40
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verfügbar ab	09.09.2025
Objekt ist vermietet	Ja

Auch diese Einheit ist langfristig vermietet. Ergänzt wird das Angebot durch eine ca. 50 m² große, renovierungsbedürftige Einheit mit zwei Zimmern und Küche. Sie besitzt einen eigenen Eingang von der Straßenseite und bietet Potenzial zur Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit oder alternativen Nutzung – eine wertvolle Ausbaureserve mit weiterem Vermietungspotenzial.
Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand: Die Fassade wurde frisch gestrichen, die Heizungsanlage (Gas) erst kürzlich erneuert, die Fenster sind moderne Kunststofffenster mit Zweifachverglasung. Das Treppenhaus wurde neu gestrichen, die Holztreppe abgeschliffen und mit eleganten Teppichstufen versehen. Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Hof, der praktische Abstell- oder Lagermöglichkeiten bietet. Ein pflegeintensiver Garten ist nicht vorhanden, was die Vermietung erleichtert. Zudem ist das Gebäude vollständig unterkellert und bietet damit zusätzliche Nutzfläche.
Vor dem Haus stehen 3–4 öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die von Bewohnern und Gästen genutzt werden können.

Ausstattung

Unterkellert	Ja

Dieses Objekt ist eine seltene Gelegenheit: Eine gepflegte Immobilie in bester Lage, voll vermietet mit attraktiven Mieteinnahmen, zusätzlicher Ausbaureserve und exzellentem Renditepotenzial. Ideal für Kapitalanleger, die Wert auf solide Substanz und nachhaltige Erträge legen.

Energieausweis

Baujahr lt. Energieausweis	1900
Erstellungsdatum	ohne

Lage

Zentrale Lage in Wiebelskirchen
Das Mehrfamilienhaus liegt mitten im Herzen von Wiebelskirchen, einem beliebten Stadtteil von Neunkirchen. Die zentrale Position bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und macht die Lage für Mieter wie Investoren besonders interessant.
Einkauf & Infrastruktur
In direkter Umgebung gibt es Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien und Dienstleister. Banken, Apotheken und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden, ebenso die Autobahnen A6 und A8 mit Verbindung in die Region.
Gesundheit & Betreuung
Ärzte, Apotheken und das Krankenhaus in Neunkirchen sichern die medizinische Versorgung. Auch Senioren- und Pflegeeinrichtungen sind im Umfeld vorhanden.
Bildung & Kinderbetreuung
Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar. In Neunkirchen gibt es zudem ein breites Angebot an beruflichen Schulen und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Ergänzt wird dies durch vielfältige Kultur- und Freizeitangebote in Neunkirchen.
?
Soll ich dir die Version auch noch auf unter 1.000 Zeichen kürzen, damit sie für Portale passt, die sehr wenig Platz für die Lagebeschreibung geben?.

Ausstattung

- Baujahr: ca. 1900
- Grundstücksfläche: ca. 250 m²
- Wohn-/Nutzfläche gesamt: ca. 320 m²
- 2 Wohneinheiten (80 m² & 110 m², beide 4 ZKB)
- 1 Gewerbeeinheit (ca. 90 m², aktuell als Restaurant vermietet, mit Gäste-WC und Privat-WC)
- 1 zusätzliche Einheit mit ca. 50 m² (2 Zimmer + Küche, renovierungsbedürftig, separater Eingang, barrierefreier Umbau möglich)
- OG-Wohnung mit großer Terrasse (ca. 40 m²)
- Voll unterkellert
- Neue Gasheizung (aktuell erneuert)
- Elektrik DG komplett erneuert
- Elektrik EG & OG ca. 10 Jahre alt
- Leitungen im OG & DG ca. 20 Jahre
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung
- Fassade frisch gestrichen
- Treppenhaus renoviert (neu gestrichen, Treppe abgeschliffen, mit Teppichstufen versehen)
- Dach ca. 1970er Jahre
- Dachgaube instandgesetzt (renoviert/erneuert, gepflegter Zustand)
- Insgesamt sehr gepflegtes Objekt in zentraler Lage.

Sonstiges

EXKLUSIV FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER!
Der aktuelle Markt bietet interessante Gelegenheiten zum Verkauf oder zur Vermietung. Gerne beraten wir Sie individuell und professionell.
Kostenfrei erstellen wir für Sie eine aktuelle Analyse des Marktwertes Ihrer Immobilie.
www.bewertung-saarland.de
Gerne übernehmen wir die Vermittlung auf dem bewährten Goldstandard-Niveau.
Rufen Sie mich an: 0151 - 10 27 09 23.

Zimmer 1 - Wohnzimmer - Ansicht Tür

Zimmer 1 - Ansicht Fenster

D2A290C8-1019-472B-B88F-B7DAB65E822A-2 - Living Room - Moder

Zimmer 2 - Schlafzimmer - Ansicht Tür

Zimmer 2 - mögliches Schlafzimmer

So könnte ihr Schlafzimmer möbliert aussehen

Zimmer 2 - Schlafzimmer mit Blick zur Tür und Fenster

Bad - Ansicht Tür

Bad - Ansicht Fenster

Zimmer 3 - mögliches Büro / Ankleide / Kinderzimmer

So könnte dein Büro möbliert aussehen

Zimmer 3 - Blick zur Tür zum Flur

Zimmer 3 - Blick zur Tür zum Kinderzimmer

Zimmer 4 - Kinderzimmer

So könnte ihr Kinderzimmer möbliert aussehen

Zimmer 4 - Kinderzimmer - Ansicht Tür

Zimmer 4 - Kinderzimmer - Ansicht Fenster

Zimmer 4 - Kinderzimmer mit Blick zur Bürotür

Flur zu den Zimmern

Restaurant

Restaurant - Ansicht Tür

Restaurant - mit viel Platz

Restaurant Zweischraum zu den Toiletten

WC-Damen

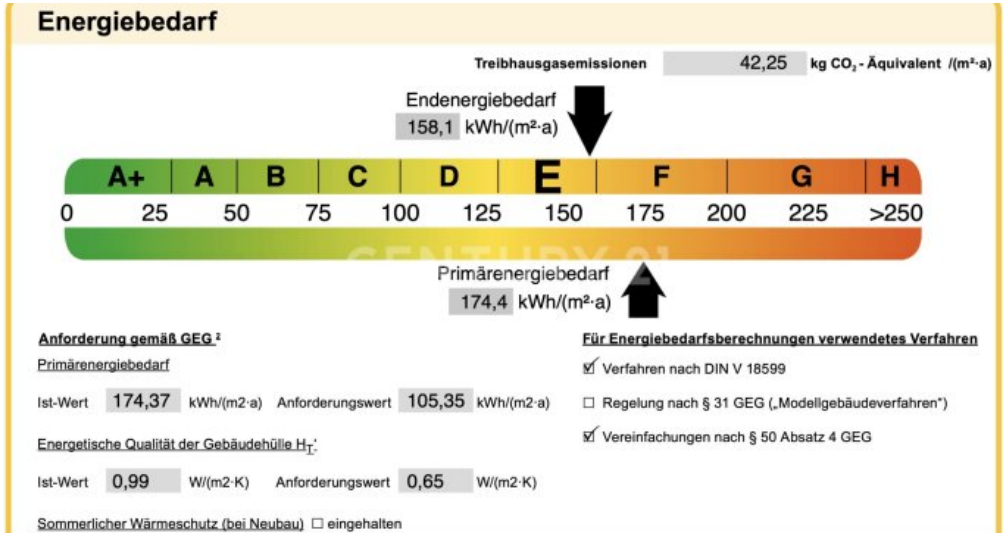
WC-Herren

Wohnung EG - Blick zum separatem Eingang

Wohnung EG - Küche

Wohnung EG Zimmer 2 mit Blick zu Zimmer 1

Wohnung EG Zimmer 2 - Ansicht Eingang



Bildschirmfoto 2025-09-10 um 18.20.05

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale	0170-3220979
E-Mail	christian.ammann@goodliving.ch