Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Kapitalanlage mit derzeit ca. 41.000,00 € ME. Mit Steigerungspotenzial auf circa 65.000 €

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57
Innencourtage	3,57
Kaufpreis	399.000 €



Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis für Interessenten:
Der Zugang zum 360 Grad-Rundgang erfolgt ausschließlich nach Bestätigung der Widerrufsbelehrung und vor einer persönlichen Besichtigung.

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von St. Ingbert / Rohrbach. Die Immobilie wurde im Jahr 2015 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. Zu der Liegenschaft gehört noch ein Baugrundstück, welches sich hinter dem Gebäude befindet.

Die Immobilie umfasst insgesamt drei Wohneinheiten und eignet sich ideal als Kapitalanlage mit stabilem Entwicklungspotenzial.

Dieses Objekt eignet sich ideal für Käufer, die eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial suchen.
Durch die Neuvermietung der freien Wohnungen lässt sich die Rendite gezielt und zeitnah optimieren.

Highlights der Immobilie:

Kernsanierung im Jahr 2015
3 Wohneinheiten
1 Wohnung langfristig und zuverlässig vermietet
2 weitere Wohnungen aktuell vermietet an Handwerker

Gute Mietnachfrage in der Region.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	194 m²
Grundstücksfläche	300 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Kellerfläche	60 m²
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1940
Zustand des Objektes	Teil-/Vollsaniert
Alt-/Neubau	Altbau



000,00 -46.000,00 € möglich. Mit Steigerungsmöglichkeit.
Solide Bauweise und sehr gepflegter Gesamtzustand

Objektbeschreibung:
Das Mehrfamilienhaus verfügt über drei separate Wohneinheiten, die sich auf mehrere Etagen verteilen. Eine Einheit ist derzeit fest vermietet und sorgt bereits für laufende Einnahmen. Die beiden weiteren Wohnungen bieten zusätzliches Mietpotenzial und ermöglichen dem Käufer eine flexible Nutzung – sowohl zur Vermietung als auch zur Eigennutzung.

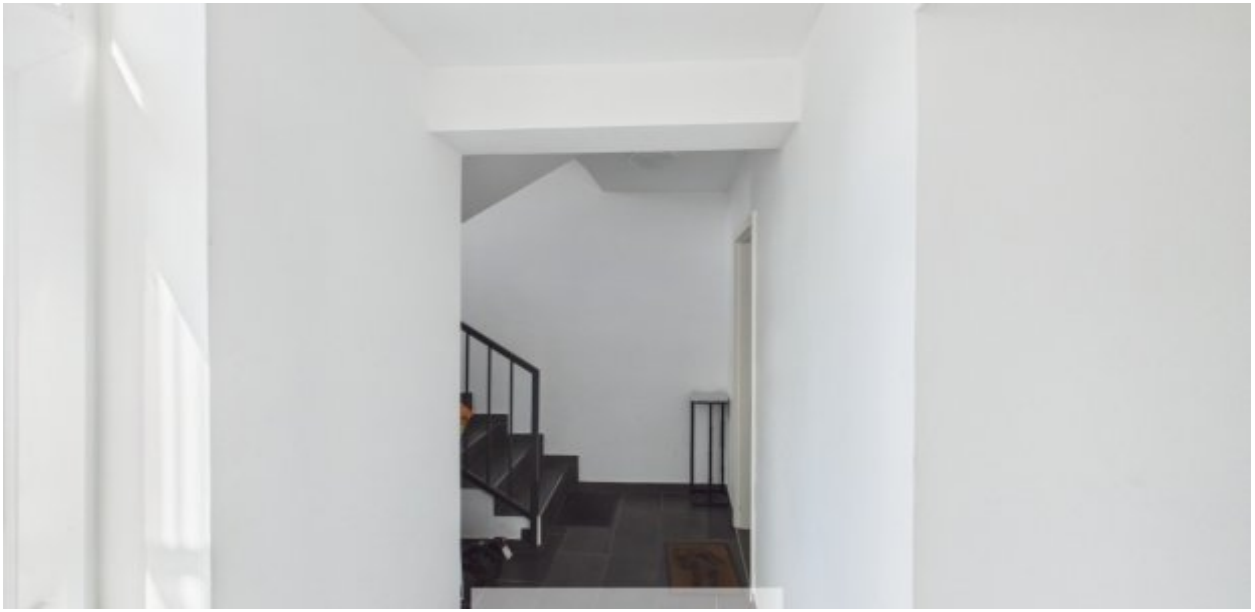
Durch die umfassende Kernsanierung im Jahr 2015 wurden wesentliche Gewerke wie Elektrik, Sanitär, Dach , Fenster und Innenausbau erneuert , wodurch aktuell kein Investitionsstau besteht.

Lagebeschreibung:
Die Immobilie befindet sich in St. Ingbert / Rohrbach, einer gefragten Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar. Die Anbindung an umliegende Städte ist ebenfalls sehr gut.

Sonstiges / Potenzial:
Das Objekt bietet eine attraktive Möglichkeit zur Renditesteigerung durch Vermietung der aktuell freien Einheiten.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
WG-geeignet	Ja
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Sicherheitstechnik	Kamera
Unterkellert	Ja
Rollladen	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Ausbaustufe	Schlüsselfertig mit Keller



Lage

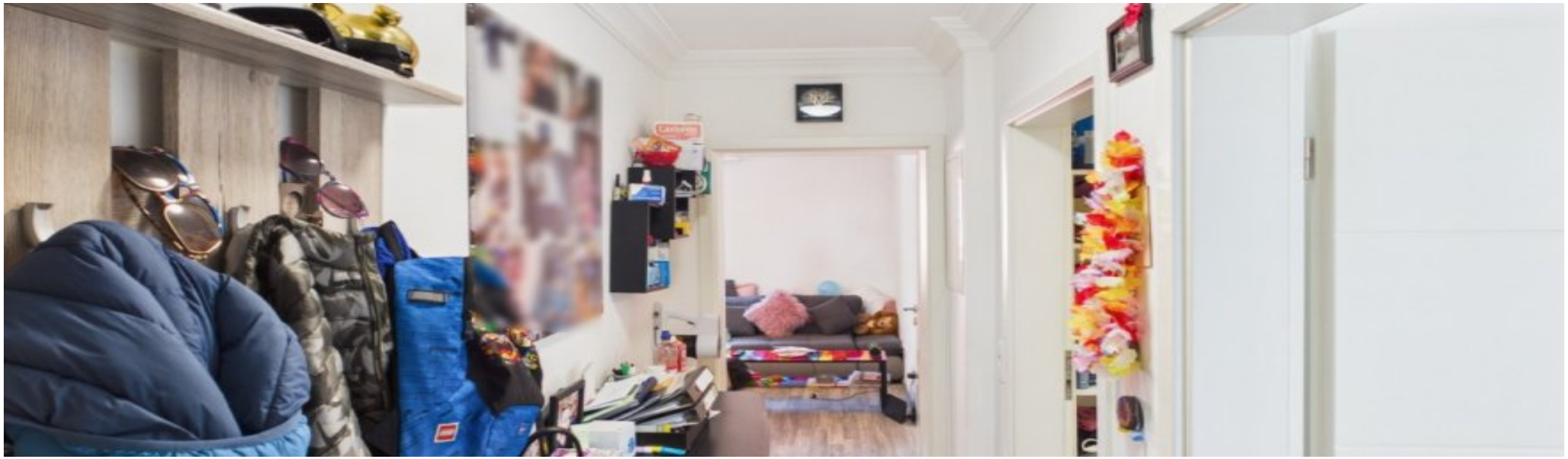
Rohrbach liegt 1 km östlich von St. Ingbert und 4 km westlich von Kirkel-Neuhäusel im östlichen Teil des Naturraums der St. Ingberter Senke. In der Umgebung Rohrbachs gibt es zahlreiche Wälder. Südlich des Ortes befindet sich das Sankt Ingbert-Kirkeler Waldgebiet, ein Teil des Saarbrücken-Kirkeler Waldes, nördlich der Saarkohlenwald. Durch den Ort fließt der Rohrbach.
In Rohrbach haben sich viele mittelständische Unternehmen angesiedelt. Im Gewerbegebiet „Rohrbach-Geistkirch“ befindet sich das weltgrößte Werk der Esslinger Festo AG & Co. KG sowie die Festo Lernzentrum Saar GmbH. Der Stadtteil hat durch den Sitz dieser beiden Firmen mit die meisten Arbeitsplätze in der Mittelstadt St. Ingbert.
Das größte Gewerbegebiet mit einer Fläche von 390.000 Quadratmetern liegt südwestlich von Rohrbach und erstreckt sich in westlicher Richtung bis in die Nähe des St. Ingberter Glashüttengeländes. Der westliche Bereich dieses Gebietes, das ehemalige Gelände der Kléber Colombes, Reifen und Technische Gummiwaren AG, soll laut Entwicklungsplan ein Areal für klein- und mittelständische Unternehmen werden.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	02.04.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1940
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	02.04.2026
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	Gas
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a)	152,20



und Im Reihersbruch wurden zwischen 2001 und 2004 von der St. Ingberter GewerbegeländeEntwicklungsgesellschaft mbH (GGE) ungefähr 50.000 Quadratmeter Gewerbegelände erschlossen und verkauft. Inzwischen sind dort etliche neue Firmen angesiedelt und viele neue Arbeitsplätze entstanden.
Ein weiteres Gewerbegebiet ist „Rohrbach-Mühlstraße“.
Ein Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe von Rohrbach ist der südwestlich des Ortes gelegene Kahlenberg mit einer Höhe von 372 m ü. NN. Auf dem Berg, von dem man eine hervorragende Aussicht hat, befinden sich eine Hütte des Pfälzerwald-Vereins, ein Bergkreuz und – auf seiner Ostflanke – ein mittlerweile stillgelegter und zurückgebauter Sessellift. Er ist ein beliebter Ort für Wanderer, Spaziergänger und Mountainbiker. Letztere finden auf dem Berg eine Reihe von Singletrails.
Ein weiteres Naherholungsgebiet ist der Glashütter Weiher nördlich von Rohrbach in Richtung Spiesen. Um das Gewässer in landschaftlich reizvoller Umgebung führt ein angelegter Rundweg.



.



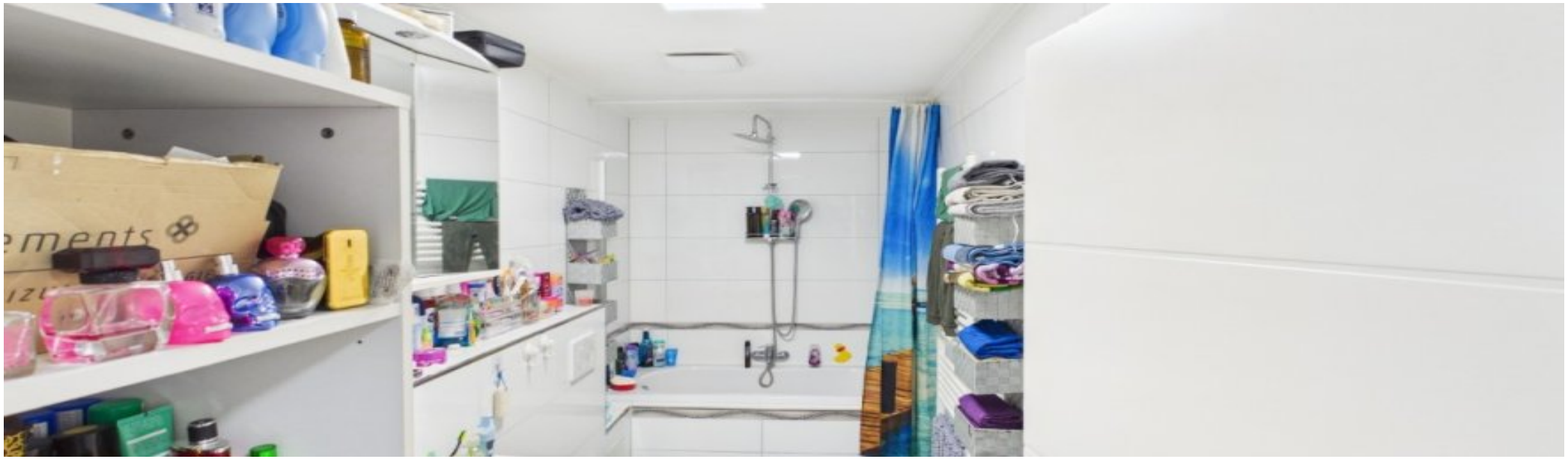
Ausstattung

-Baujahr: ca. 1940. Das Objekt wurde 2015 kernsaniert.
-Bauart: Massiv
-Dach: Pultdach aus 2015
-Wohnfläche: ca. 194m².
-Einbauküchen: In jeder Etage. Diese sind im Preis nicht enthalten. 2 Wohnungen sind möbliert.
-Grundstücksfläche: 300m².
-Geschosse: 3
-Zimmer: 8.
-Schlafzimmer: 4
-Badezimmer: 3
-Fenster: Kunststoff 2fach verglast 2015
-Bodenbeläge: Fliesen.
-Heizung: Zentralheizung Gas-Brennwert 2015.



Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.
Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.
Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.
Wert-und Maßangaben zu den Quadratmetern sind lediglich ca.-Werte und wurden von dem Eigentümer mitgeteilt. your next home übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.
Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).
Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.
Das Geldwäschegesetz (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.



.



Wohnzimmer



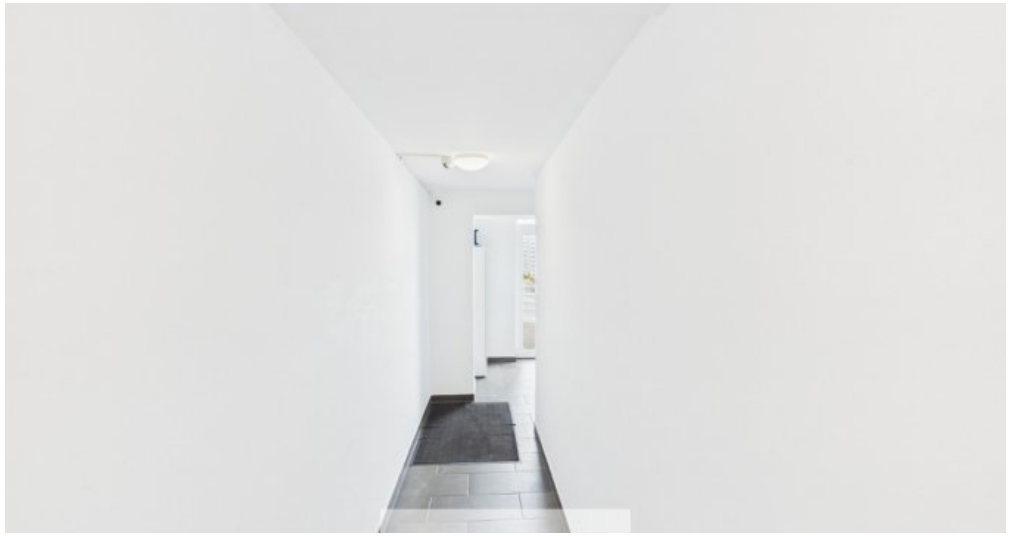
Küche



Kinderzimmer



Wohnung 2 Schlafzimmer



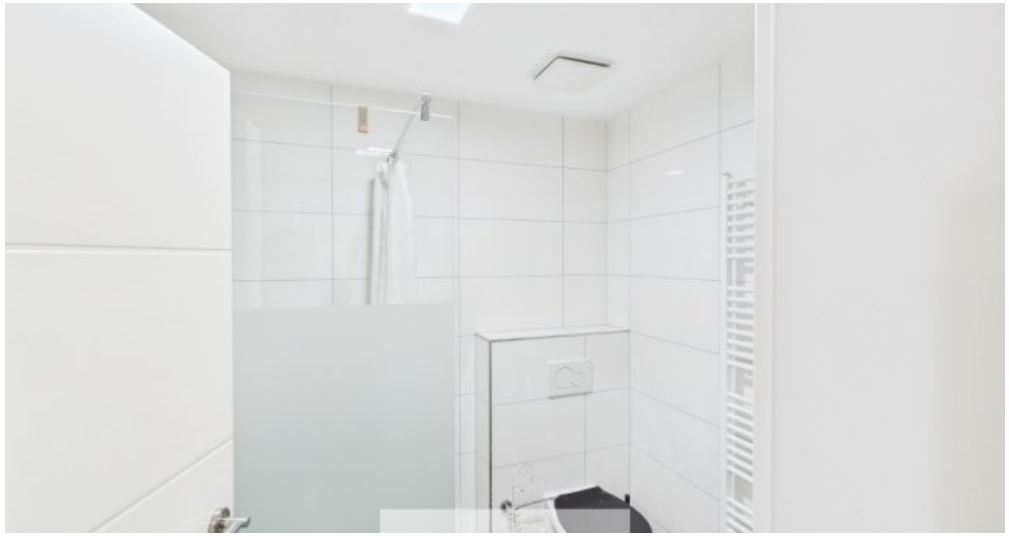
Flur



Kinderzimmer



Abstellraum



Bad



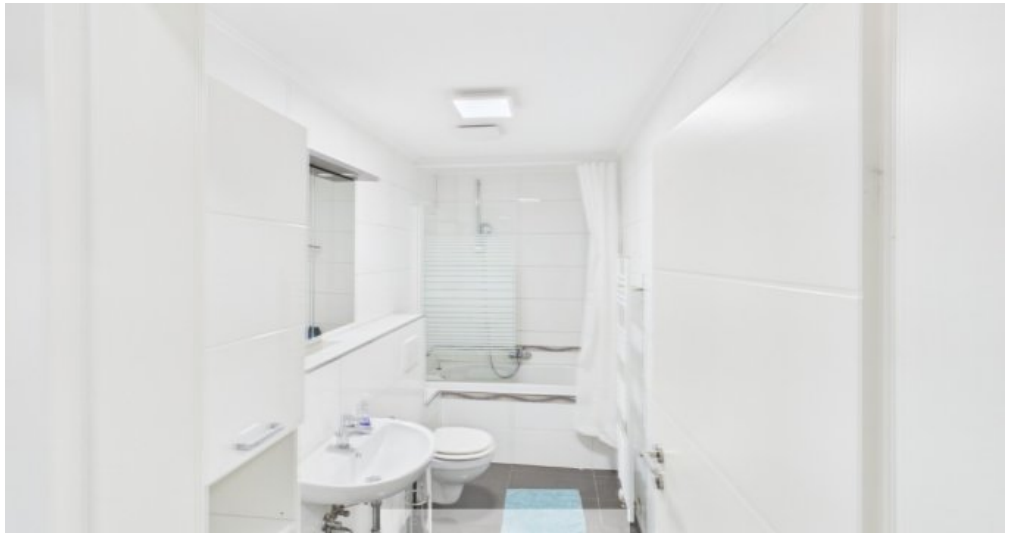
Wohnung 3 Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Bad



Flur



8687da835fcd4beebda3f4d776dfcd6c_100_CAM04496G0-PR0092-STILL006



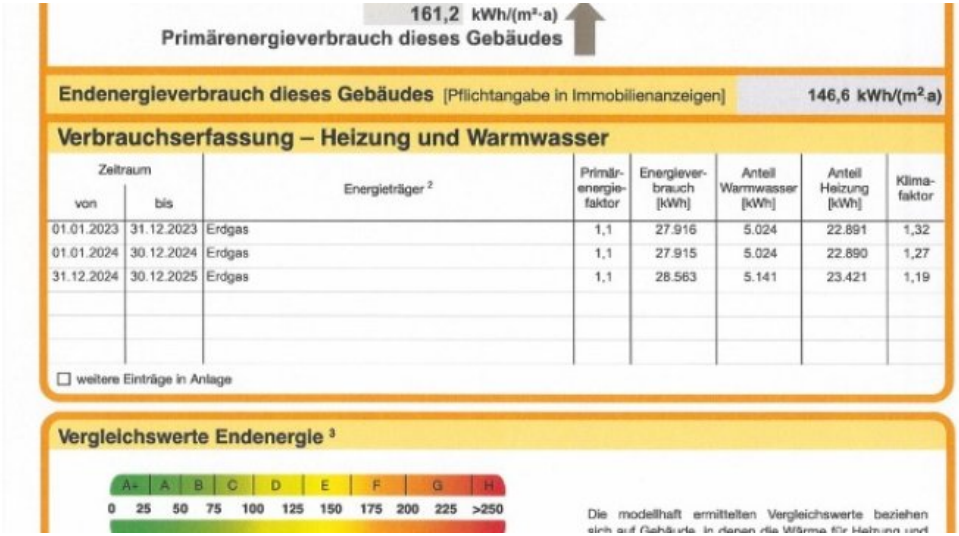
Esszimmer



Küche



Kinderzimmer



161,2 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 146,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [2]	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas	1,1	27.916	5.024	22.891	1,32
01.01.2024	30.12.2024	Erdgas	1,1	27.915	5.024	22.890	1,27
31.12.2024	30.12.2025	Erdgas	1,1	28.563	5.141	23.421	1,19

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen

Rohrbach Energieausweis

Anbieter

Stefan Spies Immobilien
Rathausstraße 31
66571 Eppelborn

Zentrale	06881/5959111
E-Mail	info@ynhome.de