

## Top gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon in guter Lage von Neunkirchen

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	175.000 €
Anzahl Freiplatz	2



## Objektbeschreibung

Highlights:

- + Sanierter Zustand und gepflegt
- + Zwei Balkone mit schöner Aussicht
- + Ideale Aufteilung mit offenem Wohn- und Essbereich
- + Die Eigentumswohnung kann bei Bedarf in 2 Wohnungen aufgeteilt werden
- + Wohnen im Alter möglich
- + Gepflegtes Gesamtobjekt mit guter WEG-Gemeinschaft
- + Eigener Kellerabschnitt
- + Stellplatz zur Miete verfügbar

Diese großzügige Eigentumswohnung mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gelegen in einem gepflegten Wohngebäude aus dem Baujahr 1972, bietet Ihnen zahlreiche Vorteile – ob als komfortables Zuhause für ältere Menschen, für junge Familien oder als attraktive Investition für Kapitalanleger.

Wohnen im Alter: Die Wohnung ist ideal für Senioren geeignet, da das Gebäude über einen Aufzug im Treppenhaus verfügt. So können Sie auch in den späteren Lebensjahren barrierefrei und komfortabel wohnen.

Für Familien: Mit ihrem offen gestalteten Wohn- und Essbereich bietet die Wohnung ausreichend Platz und Flexibilität für junge Familien.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	123 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Größe Balkon/Terrasse	13,67 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Verfügbar ab	Sofort



Kapitalanlage: Für Kapitalanleger ist die Immobilie ebenfalls interessant, da sie bei Bedarf in zwei kleinere Wohnungen aufgeteilt werden kann. Somit eröffnet sich die Möglichkeit, zwei separate Einheiten zu vermieten und eine attraktive Rendite zu erzielen.

Die Wohnung bietet darüber hinaus zwei Balkone mit schöner Aussicht, einen eigenen Kellerabschnitt für zusätzlichen Stauraum und die Möglichkeit, einen Stellplatz zur Miete zu nutzen. Das gepflegte Gesamtobjekt wird von einer guten und aktiven WEG-Gemeinschaft verwaltet, was für ein angenehmes Wohnklima sorgt.

Die genaue Raumaufteilung in der Übersicht:

- Flur
- Gäste-WC
- Gästezimmer / Kinderzimmer / Schlafzimmer
- Hobbyraum
- Badezimmer
- Abstellkammer
- Offener Wohn - und Essbereich mit direktem Zugang zur Küche und dem ersten Balkon
- Küche
- Flur
- Hauptbad
- Eltern-Schlafzimmer mit Zugang zur Ankleide und dem zweiten Balkon

Diese Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Befuerung	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie noch Heute einen Besichtigungstermin.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	07.09.2024
Energieverbrauchskennwert	197kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	07.09.2024
Energieeffizienzklasse	F
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Allgemein:

Die Immobilie befindet sich in der Parallelstraße 66, in einem zentralen und gut angebundenen Bereich von Neunkirchen, einer Stadt im Saarland. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu wichtigen Verkehrswegen aus. Über die Autobahn A8 und die Bundesstraße B41 sind die umliegenden Städte, darunter Saarbrücken und Kaiserslautern, schnell erreichbar. Zudem bietet der Bahnhof Neunkirchen mit seinen regelmäßigen Verbindungen eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Wirtschaft:

Neunkirchen hat sich von einer ehemaligen Industriestadt zu einem vielseitigen Wirtschaftsstandort entwickelt. Heute prägen mittelständische Unternehmen aus verschiedenen Branchen die Wirtschaft. Auch größere Arbeitgeber, wie etwa die Neunkircher Kulturgesellschaft und verschiedene Handwerksbetriebe, bieten zahlreiche Arbeitsplätze in der Region. Durch die laufende städtebauliche Entwicklung und den Einsatz von Fördermitteln zur Modernisierung der Innenstadt wird die Lebensqualität weiter gesteigert.



Dazu gehören Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen wie das Gymnasium am Krebsberg und das Gymnasium am Steinwald. Außerdem fördert Neunkirchen durch das Projekt Bildungsregion Neunkirchen digitale Lernplattformen und innovative Lehrmethoden, die den Bildungsstandard in der Region erhöhen. Auch Hochschulen in den umliegenden Städten, wie die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW), sind gut erreichbar.

#### Infrastruktur:

Die Infrastruktur in Neunkirchen ist hervorragend ausgebaut. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und ärztlicher Versorgung bietet die Stadt zahlreiche Freizeitangebote, darunter den Neunkircher Zoo und verschiedene Sportanlagen. Der ÖPNV wird durch Busse und Bahnen gesichert, die eine unkomplizierte Verbindung in die Stadt und die umliegenden Ortschaften ermöglichen. Für den täglichen Bedarf finden sich Supermärkte, Apotheken und viele weitere Dienstleistungen in direkter Nähe zur Immobilie..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Folgende Sanierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

Elektrik: 2 separate Stromkästen, Leitungen in den Wänden zum Teil erneuert 2006 und 2010

Heizung: 2010 Heizkörper in der Wohnung erneuert, die gesamte Heizungsanlage ist aus dem Jahr 2012 mit Unterstützung von Solar für die Warmwasseraufbereitung

Fenster: Doppeltverglaste Kunststofffenster

Malerarbeiten: 2011/2012 Böden, Wände und Putz saniert, hochwertige Holzfliesen im Wohnzimmer, Esszimmer und der Küche

Dach: geschätzt Ende 1990, sollte gedämmt sein

Wasserleitungen: Die gesamten Wasserleitungen wurden im Gesamtobjekt 2020/2021 saniert / aufgebessert

Bäder: 2008 vollständig erneuert.



Küche



Hauptbad



Esszimmer



Esszimmer Übergang Küche





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kaminofen Essbereich



Übergang Wohnzimmer zu Esszimmer



Balkon 1



Eingangsbereich Haupteingang Wohnung



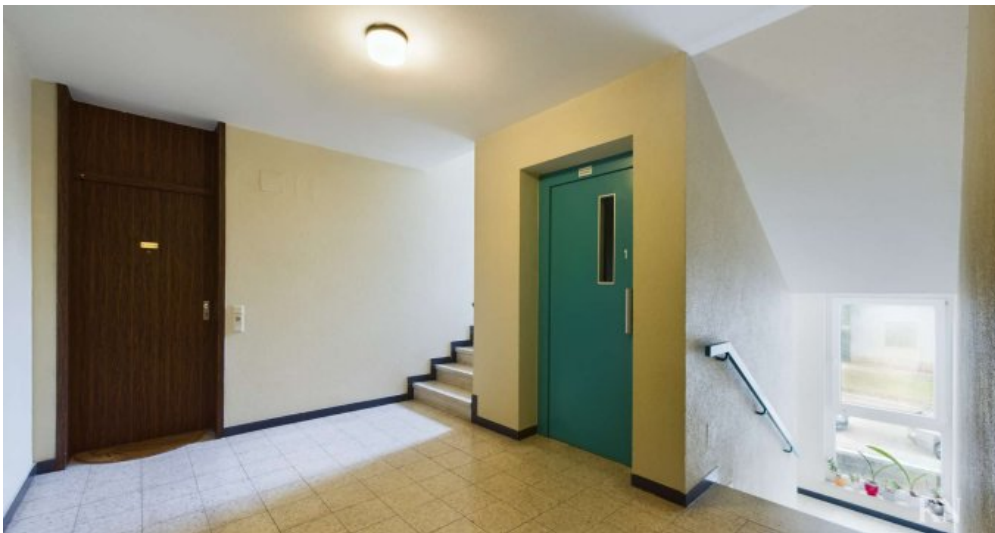
Gäste-Zimmer



Hobbyraum / Büro / Schlafzimmer



Badezimmer 2



Treppenhaus

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>