

## Schön geschnittene Eigentumswohnung im 1.OG in einem 2 Familienhaus in Neunkirchen/Saar zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	177.000 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	6.480 €



### Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einer charmanten Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Zweifamilienhauses in Neunkirchen, am ruhigen Stadtrand gelegen. Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet Ihnen auf 104 m<sup>2</sup> eine harmonische Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der großzügige Wintergarten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die Natur das ganze Jahr über zu genießen. Die Etagenheizung, betrieben mit Gas, sorgt für eine angenehme Wärme und eine effiziente Energienutzung, sodass Sie sich in Ihrem Zuhause stets wohlfühlen können. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet, die Netto-Kaltmiete beträgt 540.- Euro. Erwähnenswert ist, daß das Dachgeschoss mit einer Größe von 71m<sup>2</sup> ausgebaut werden kann und die Wohnung damit erweitert werden kann zu einer Maisonettenwohnung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Verfügbar ab	vermietet



## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung am Stadtrand von Neunkirchen. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte und eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität. Für die Freizeitgestaltung stehen Ihnen zahlreiche Parks und Grünflächen zur Verfügung, die zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas



## Ausstattung

Technische Daten:

Baujahr: 1956

Heizung: Gas-Etagenheizung mit Warmwasserbereiter

Fenster: Iso-Kunststoff ca. 20 Jahre

Dach: Satteldach aus den 90er Jahren

Bodenbelag: Laminat, Fliesen

Decken: Holzdecken

Elektroinstallation: 2007 erneuert

Bad: wurde 2020/12 erneuert

Aufteilung:

Keller: voll unterkellert

1.OG: Flur, Wohn-Esszimmer, 2 Schlafzimmer, Küche, Bad, großer Wintergarten



## Sonstiges

Diese Wohnung richtet sich an Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnlage und eigenen Gestaltungsspielraum legen.oder auch ideal auch für Kapitalanleger, da die Wohnung im Erdgeschoss auch zum Verkauf steht, und somit auch das ganze Haus zum Verkauf steht. Bitte beachten Sie, dass beim Kauf der Wohnung möglicherweise rechtliche Hinweise zu klären sind..



## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)