

Attraktive Kapitalanlage in Illingen – vermietete Erdgeschosswohnung mit Stellplatz

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.500 € zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
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 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	109.000 €
Hausgeld	186,32 €
Freiplätze	1



Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick
 Zentrale Lage mit sehr guter Infrastruktur
 Großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 49 m²
 Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten (inklusive)
 Bad mit Wanne, Dusche & Waschmaschinenanschluss
 Funktionale Raumaufteilung mit viel Platz
 Ein zugeordneter Stellplatz
 Bereits vermietet für 550 € kalt – ideale Kapitalanlage
 Diese gepflegte Erdgeschosswohnung befindet sich in zentraler Lage von Illingen und bietet auf ca. 82,24 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 56 m², der das Herzstück der Wohnung bildet und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Die offene Raumgestaltung wird durch die neuwertige Einbauküche ergänzt, die im Kaufpreis enthalten ist und über alle relevanten Elektrogeräte verfügt. Das ca. 17 m² große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und weitere Möbel.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	82,24 m²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Größe Balkon/Terrasse	7,36 m²
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Objekt ist vermietet	Ja



Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separater Kellerraum schaffen zusätzlichen Stauraum. Ein der Wohnung zugeordneter Stellplatz ist ebenfalls Bestandteil des Angebots. Die Malerarbeiten wurden zuletzt im Jahr 2023 im Rahmen einer Neuvermietung durchgeführt. Die Wohnung ist derzeit für 550 € kalt vermietet und eignet sich somit hervorragend als solide Kapitalanlage. Aufteilung im Überblick:

Diele

Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 56 m²)

Offene Küche mit moderner Einbauküche

Schlafzimmer (ca. 17 m²)

Badezimmer mit Badewanne, Dusche & Waschmaschinenanschluss

Abstellraum in der Wohnung.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Abstellraum	Ja



Lage

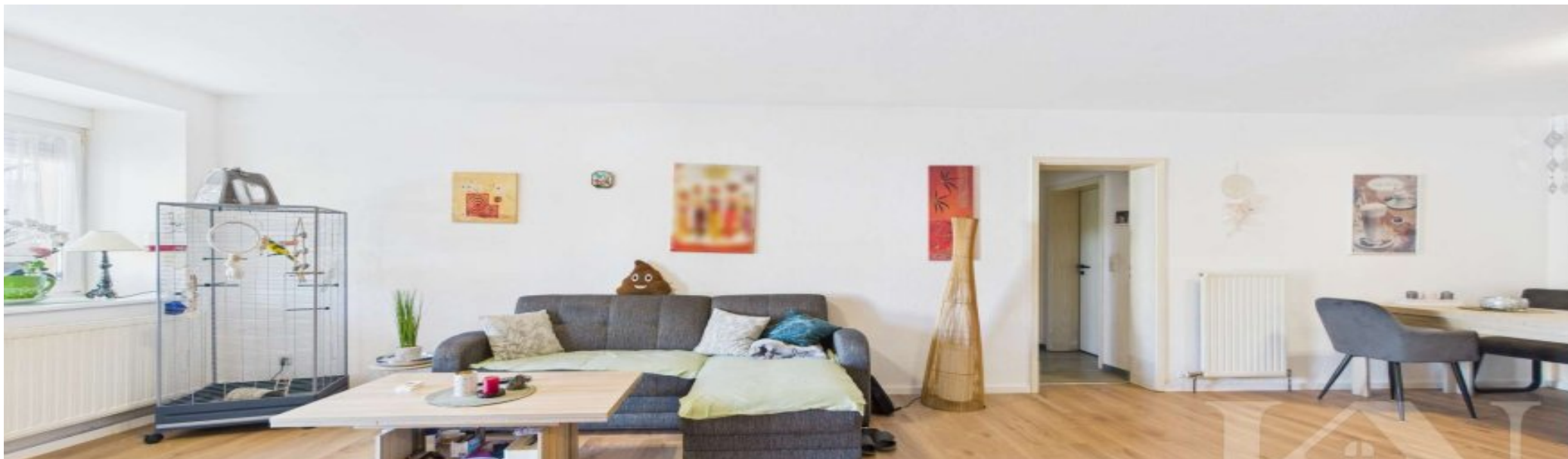
Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Illingen, einem beliebten Wohnort im Landkreis Neunkirchen, der durch seine sehr gute Infrastruktur, solide Wirtschaft und attraktive Nahversorgung überzeugt. Die zentrale Lage innerhalb des Ortes ermöglicht kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – von Einkaufsmöglichkeiten über Apotheken bis hin zu Ärzten, Banken und Gastronomie.

Verkehrsanbindung:

Illingen verfügt über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV und liegt direkt an der Bahnstrecke Saarbrücken–Kaiserslautern, mit regelmäßigen Verbindungen in die umliegenden Städte. Auch die Autobahnen A1 und A8 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten ideale Voraussetzungen für Berufspendler.

Wirtschaft & Bildung:

Die Gemeinde Illingen bietet eine solide wirtschaftliche Basis mit einer Vielzahl an mittelständischen Unternehmen, Dienstleistungsbetrieben und Handwerksfirmen. Für Familien stehen mehrere Kindergärten und Schulen im direkten Umfeld zur Verfügung – darunter Grundschulen, weiterführende Schulen sowie Berufsschulen in der näheren Umgebung.



Gesundheitsversorgung:

Die medizinische Infrastruktur ist gut ausgebaut – mit Allgemein- und Fachärzten sowie Apotheken vor Ort. Für umfassendere Behandlungen sind die Kliniken in Neunkirchen oder Saarbrücken schnell erreichbar.

Freizeit & Erholung:

Illingen punktet mit einem abwechslungsreichen Freizeitangebot: Rad- und Wanderwege, Sportvereine, ein Hallenbad sowie zahlreiche Kulturveranstaltungen sorgen für einen hohen Freizeitwert. Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zur Erholung im Alltag ein.

Fazit:

Die Kombination aus zentrumsnaher Lage, guter Anbindung und einem intakten sozialen Umfeld macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv..



Ausstattung



Sonstiges



Badezimmer mit Dusche und Wanne



Terrasse



Außenansicht



Treppenhaus



Stellplatz

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale
E-Mail
Webseite

068069140780
anna.kessel@kessel-naumann.de
<https://kessel-naumann.de>