

## RENOVIERT UND VERMIETET - 4 FAMILIENHAUS + GARAGE/LAGER IN WIEBELSKIRCHEN

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 % inkl. 19 % MwSt.
Kaufpreis	265.000 €
Kaufpreis pro Fläche	1.199,10 € (m <sup>2</sup> )
X-fache	21.44
Mieteinnahmen Ist pro Periode	12.360 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	17.160 €
Nettorendite Soll (%)	6,48
Nettorendite Ist (%)	4,66



### Objektbeschreibung

#### AUFTEILUNG:

Erdgeschoss: zurzeit ein Ladenlokal mit 2 Zimmer + Bad, wird jedoch gerade umgebaut in eine 2 ZKB Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wfl., Mietpreis 400 Euro + NK 150 Euro (ohne Strom und Gas).

1. Obergeschoss: 2 ZKB, ca. 62 m<sup>2</sup> Wfl., vermietet seit 01.06.2023, Miete 330 Euro + Nebenkosten 120 Euro (ohne Strom und Gas), Kautions 660 Euro.

2. Obergeschoss: 2 ZKB, ca. 62 m<sup>2</sup> Wfl., vermietet seit 01.06.2023, Miete 330 Euro + Nebenkosten 120 Euro (ohne Strom und Gas), Kautions 640 Euro.

Dachgeschoss: 2 ZKB, ca. 47 m<sup>2</sup> Wfl., vermietet seit 01.06.2022, Miete 320 Euro + Nebenkosten (ohne Strom und Gas, Kautions 640 Euro).

Eine Garage (Zufahrt ist auf der Rückseite) ist ebenfalls vermietet seit 01.09.2020, Miete 50 Euro.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	221 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	191 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
vermietbare Fläche	221 m <sup>2</sup>
Anzahl Wohneinheiten	4
Anzahl Gewerbeeinheiten	1
Zustand des Objektes	Gepflegt
Objekt ist vermietet	Ja



## Lage

Diese Immobilie befindet sich in Neunkirchen-Wiebelskirchen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch den in unmittelbarer Nähe gelegenen Zugbahnhof, mehrere Bushaltestellen und die Auffahrt zur B41 gegeben. Darüber hinaus sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte und Banken fußläufig im Ortskern erreichbar. Des Weiteren lädt die Grünanlage im Naturschutzgebiet Bliesau bei Wiebelskirchen zum Entspannen ein..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

Folgende Renovierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

Gas-Etagenheizungen:

Erdgeschoss: ca. 2018

1. Obergeschoss: ca. 2015

2. Obergeschoss: ca. 2014

Dachgeschoss: ca. 2013

Dach erneuert 2013

Wasserleitungen und Abfluss von 2013 bis 2018

Heizungsrohre und Heizkörper von 2013 bis -2018

Renovierung der Bäder:

Erdgeschoss: ca. 2018 + 2024

1. Obergeschoss: ca. 2016

2. Obergeschoss: ca. 2017

Dachgeschoss: ca. 2017.



Laden/Whg. im EG



Laden/Whg. im EG



Flur im EG



Treppenhaus



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss Sicherungskasten



Treppenhaus



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss Sicherungskasten



Treppenhaus



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss Sicherungskasten



Speicher



Keller



Keller



Hausanschlüsse



Stromzählerschrank



Gas-Uhren



Wasseruhren



Lager



Garage1 (vermietet)

## Anbieter

Immobilien Raue (Ehrenmitglied im IVD)  
Bahnhofstr. 24  
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)