

## Kapitalanlage in Fурpach mit monatlichen Einnahmen & Wohnrecht

## Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	189.000 €



## Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Ruhige Wohnlage in Neunkirchen-Furpach
- Gepflegter Zustand mit modernisierter Technik
- Luft-Wärmepumpe aus 2024 & Pelletofen aus 2022
- Entgeltliches Wohnrecht mit planbaren Einnahmen
- Kleines, pflegeleichtes Grundstück mit Gartenbereich
- Balkon mit Wendeltreppe in den Garten
- Carport sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Zusätzliche Nutzfläche im Kellerbereich

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1937 befindet sich in ruhiger Wohnlage von Neunkirchen-Furpach und bietet ca. 97,85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 227 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Durch die beiden Anbauten aus den Jahren 1965 und 1988 entstand ein angenehmes Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die bereits modernisierten Hauptgewerke. So wurde erst im Jahr 2024 eine moderne Luft-Wärmepumpe installiert. Ergänzt wird das Heizkonzept durch einen Pelletofen aus dem Jahr 2022 sowie eine Solarthermie-Unterstützung für die Warmwasseraufbereitung.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	99,74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	227 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1937



Bereits beim Betreten fällt die angenehme Raumaufteilung auf. Im 1. Obergeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche mit Essbereich, ein Schlafzimmer, das Badezimmer sowie der Balkon. Besonders praktisch: Vom Balkon aus gelangen Sie über eine Wendeltreppe direkt in den Gartenbereich. Dadurch entsteht eine schöne Verbindung zwischen Wohnbereich und Außenfläche. Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Das Haus wird ausschließlich mit einem eingetragenen Wohnrecht für die aktuellen Eigentümer verkauft. Das Wohnrecht soll auf beide Personen eingetragen werden. Im Gegenzug erhält der Käufer eine monatliche Miete in Höhe von 1.000 €. Dadurch eignet sich die Immobilie besonders für Kapitalanleger oder Investoren, die auf der Suche nach planbaren Einnahmen sowie einer langfristig interessanten Investition mit späterer Eigennutzungsmöglichkeit sind.

**Aufteilung:**

**Erdgeschoss:**

- Wohnzimmer
- Küche / Esszimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Flur
- Balkon

**Obergeschoss:**

- Schlafzimmer
- Zimmer (ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)
- Kleine Diele

Kellergeschoss:

- Büro
- Kellerraum
- Allzweckraum
- Heizungsraum
- Badezimmer
- Zwei Terrassenbereiche

Zusätzliche Nutzfläche im Keller- und Erdgeschossbereich sorgt für weitere Stell- und Nutzungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Bad	Dusche
Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuern	Luft/Wasser Wärmepumpe
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Abgerundet wird das Angebot durch ein Carport sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz direkt am Haus.

## Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	10.06.2036
Endenergiebedarf	58.2
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	10.06.2026
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Luftwärmepumpe



## Lage

Die Immobilie befindet sich in Neunkirchen-Furpach, einem beliebten und ruhigen Stadtteil von Neunkirchen. Furpach zeichnet sich besonders durch seine angenehme Wohnlage, die gute Infrastruktur sowie die naturnahe Umgebung aus.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Innenstadt von Neunkirchen ist schnell erreichbar und bietet zahlreiche weitere Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Besonders beliebt ist Furpach durch den nahegelegenen Furpacher Weiher sowie die umliegenden Wald- und Spazierwege. Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegenen Autobahnen A6 und A8 sind Saarbrücken sowie weitere Städte im Saarland schnell erreichbar..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Leitungen in den Wänden 1983, Anbau 1988, 2025 PV-Anlage mit 6 KW, Speicher 6 KW. Fremdeinspeisung für 8 Cent. Sicherungen erneuert

Heizung: Luft-Wärmepumpe Bosch 2024, 1988 Leitungen und Heizkörper. Warmwasser: Zentral, Solarthermie Warmwasser. Pelletofen 2022

Fenster: 2008, 2-fach Kunststofffenster, manuelle Rollläden bis auf Wohnzimmer und Schlafzimmer. Dachfenster neuer mit Dachsanierung

Badezimmer: Hauptbad erneuert vor ca. 2 Jahren, Kellerbad: vor ca. 20 Jahren

Dach: 2013, Lattung, Eindeckung und Zwischensparrendämmung. Gebälk aus dem Baujahr

Wasserleitungen: Hauptwasseranschluss: vor ca. 20 Jahren. Abwasser/Wasserleitungen: Kanal ca. 25 Jahre

Innenausbau: Fassade gedämmt 2013-2014, 100 cm (Front und Rückseite).



2015, Fußböden Venylböden, Laminat vor ca. 10 Jahren. Wände und Decken vor ca. 10 Jahren.



## Sonstiges



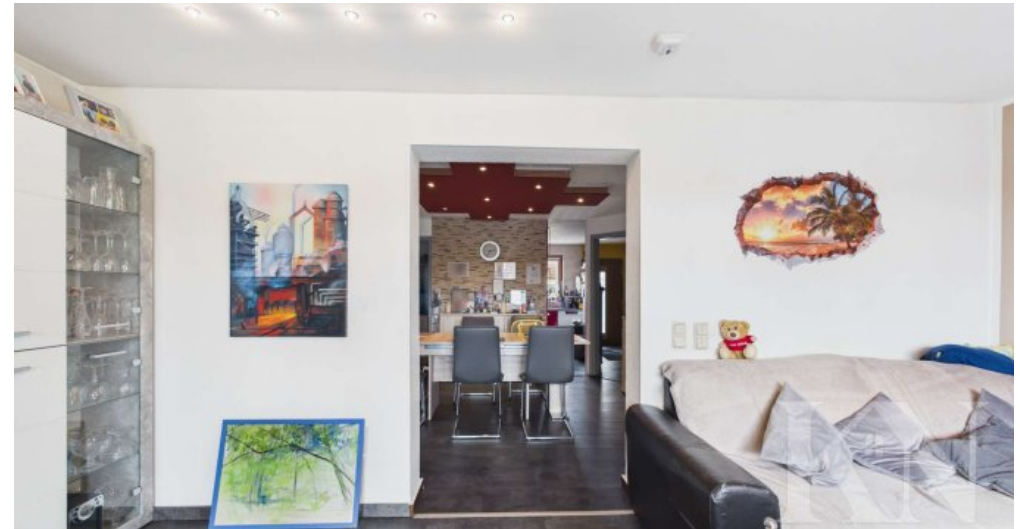
Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohn- / Esszimmer



Balkon



Badezimmer



Badezimmer



Terrasse



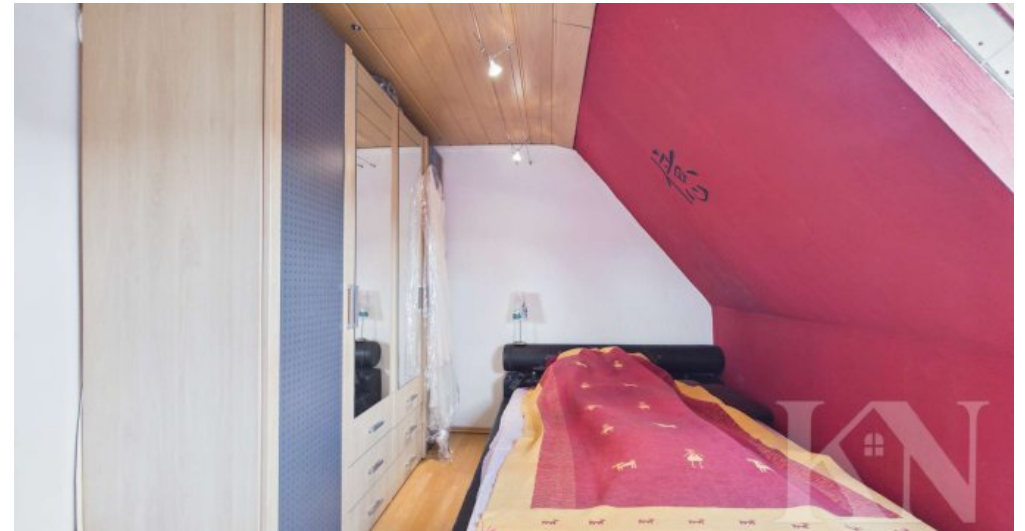
Rückansicht



Rückansicht



Garten



Schlafzimmer



Zimmer

## 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>