Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Interessantes MFH mit 6 Wohneinheiten in zentraler Innenstadtlage von Neunkirchen (Saar)

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Kaufpreis	449.000 €
X-fache	13.99
Nettorendite (%)	7,15
Mieteinnahmen Ist pro Periode	24.300 €
Mieteinnahmen Soll pro Periode	32.100 €



Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus liegt in zentraler Innenstadtlage von Neunkirchen (Saar) und bietet mit insgesamt sechs separaten Wohneinheiten eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger und auch Selbstnutzer mit Vermietungsanteil.
Die Immobilie vereint solide Bausubstanz mit funktionaler Aufteilung und guter Lagequalität für eine nachhaltige und langfristig stabile Vermietung.
Das Gebäude präsentiert sich als klassisches, massiv errichtetes Mehrfamilienhaus mit ansprechender Fassadengestaltung. Es fügt sich harmonisch in die gewachsene Umgebungsbebauung der Innenstadt ein. Die unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse schaffen eine gute Grundlage für nachhaltige Vermietbarkeit und sprechen verschiedene Zielgruppen an.
Die Grundrisse sind praktisch aufgeteilt. Die Wohnbereiche sind klar strukturiert und verfügen über gut nutzbare Raumzuschnitte. Hervorzuheben ist die großzügige Terrassenfläche einer Wohnung, die zusätzlichen Wohn- und Freizeitwert bietet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	413 m²
Gesamtfläche	413 m²
Grundstücksfläche	194 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	6
Anzahl Badezimmer	6
Größe Balkon/Terrasse	35 m²
Stellplätze	2
Baujahr	1930
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Alt-/Neubau	Altbau
Letzte Modernisierungen	2026
Objekt ist vermietet	Ja



Die oberste Wohnung im Dachgeschoss ist derzeit selbstgenutzt und wird nach Bedarf frei. Damit eignet sich das Objekt insbesondere für Anleger, die ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Mieteinheiten in zentraler Lage suchen und Wert auf eine überschaubare, wohnwirtschaftliche Anlage legen.
Zusätzlich stehen zwei kleine Garagen zur Verfügung, die derzeit als Abstellraum für die Entsorgungstonnen genutzt werden. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und macht die Immobilie für Mieter attraktiv, die eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt schätzen.
Insgesamt handelt es sich um eine solide und gut positionierte Kapitalanlage mit klaren Vorteilen hinsichtlich Lage, Substanz und Vermietbarkeit.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung
befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Ja
Dachform	Walmdach
Bauweise	Massiv



Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Neunkirchen (Saar) und verbindet die Vorzüge einer urbanen Wohnlage mit einer guten Infrastruktur. Das Stadtzentrum ist nur wenige Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote und diverse Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die zentrale Versorgungsstruktur konzentriert sich insbesondere auf das Saarpark-Center, Stummplatz, Bliespromenade und die angrenzenden Geschäftsstraßen. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen sind teilweise fußläufig erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr sowie die schnelle Anbindung an die umliegenden Verkehrsachsen bieten eine hohe Mobilität und machen den Standort sowohl für Berufstätige als auch für Familien und Senioren attraktiv. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten ergänzen das vielseitige Angebot..

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2036-09-16
Endenergiebedarf	261,10
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	17.09.2026
Energieeffizenzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:
- Garage

Die Wärmeversorgung des Mehrfamilienhauses ist modern und effizient gelöst: Eine Zentralheizung aus dem Jahr 2019 versorgt vier der insgesamt sechs Wohnungen, während die beiden weiteren Einheiten im Dachgeschoss und im ersten Obergeschoss jeweils über eine eigene Gastherme verfügen (beide Baujahr 2018).
Zusätzlich gehören zum Objekt zwei Garagen: Eine davon steht der Wohnung 6 als PKW-Garage zur Verfügung, die zweite dient als Abstellraum für die Entsorgungstonnen. Im Erdgeschoss verfügt die Wohnung 1 über einen eigenen Balkon, der den Wohnwert der betreffenden Einheit zusätzlich erhöht.



Sonstiges

2 der 6 Wohnungen wurden zwischen 2024-2026 komplett renoviert.
Alle Gasheizungen wurden 2018 - 2019 ausgetauscht.
Fenster überwiegend getauscht seit 2011.
Hinweis: Aus Privatspähre Gründen sind nicht alle Wohnungen mit Bildern dargestellt.
Weitere Informationen zu Wohnflächen, Mietverhältnissen etc. erhalten Sie gerne in einem persönlichen Gespräch..



Dusche Wohnung 6



Küche Wohnung 6



Wohnzimmer Wohnung 6



Schlafzimmer Wohnung 6

Anbieter

Stein & Wert Immobilien GmbH
Hauptstraße 3
66620 Primstal

Zentrale	+49 6875 / 2209813
E-Mail	f.gebels@steinundwert.de
Webseite	www.steinundwert.de