

Kapitalanleger aufgepasst: Zwei Häuser im Paket

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.750€ 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	99.000 €



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- Zwei separate Wohnhäuser auf einem Grundstück
- Ein Haus leerstehend – sofort verfügbar
- Ein Haus solide vermietet (400 € Kaltmiete seit 31.08.2019)
- Getrennte Eingänge – flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Großzügiger, gut nutzbarer Garten

Zum Verkauf stehen zwei eigenständige Wohnhäuser in Schiffweiler, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Handwerker, Mehrgenerationenkonzepte oder Familien, die Wohnen und Investieren miteinander kombinieren möchten.

Haus 1 – leerstehend | ca. 67,33 m² Wohnfläche:

Dieses kleinere Haus verfügt über einen separaten Zugang von der Rückseite und befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine gut nutzbare Grundstruktur.

Im Eingangsbereich befindet sich die interne Treppe ins Obergeschoss. Auf der linken Seite gelangt man direkt in die offene Küche mit ca. 13,82 m², von der aus der Wohnbereich mit ca. 17,05 m² erreichbar ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	171,89 m ²
Grundstücksfläche	557 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1925
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Letzte Modernisierungen	2021



17,27 m², das sich auch ideal in Schlaf- und Ankleidebereich oder Schlaf- und Arbeitszimmer aufteilen lässt.

Das Tageslichtbad – das einzige Badezimmer dieses Hauses – befindet sich ebenfalls im Obergeschoss. Dieses Haus eignet sich besonders gut für Singles oder Paare, die sich den Traum vom eigenen Zuhause durch Sanierung nach eigenen Vorstellungen erfüllen möchten.

Haus 2 – vermietet | ca. 104,56 m² Wohnfläche - langfristige Einnahme:

Das größere Haus ist seit dem 31.08.2019 für 400 € kalt vermietet und verfügt über einen separaten seitlichen Eingang.

Im Erdgeschoss gelangt man zunächst in das Esszimmer, das direkt an das Wohnzimmer anschließt. Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich die Küche, das Badezimmer sowie ein Balkon.

Diese Etage umfasst eine Wohnfläche von ca. 63,05 m² und ist in sich abgeschlossen.

Die obere Etage bietet weitere ca. 41,51 m², aufgeteilt in drei Zimmer sowie eine zusätzliche Dusche – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Ausstattung

Bad	Dusche, Fenster
Boden	Fliesen, Laminat
befueuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja



Der großzügige Garten stellt einen echten Mehrwert dar: Durch seinen breiten Zuschnitt ist er vielseitig nutzbar und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Sommerabende, Familienzeit im Freien oder individuelle gärtnerische Gestaltung.

Trotz des vorhandenen Sanierungsbedarfs eröffnet die Immobilie genau dadurch attraktive Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl für handwerklich versierte Eigennutzer als auch für Käufer, die Wert auf Gestaltungsfreiheit und langfristige Wertsteigerung legen. Die Kombination aus zwei separaten Wohneinheiten, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und dem vorhandenen Außenbereich bietet Käufern mit handwerklichem Anspruch eine interessante Ausgangsbasis.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.



Lage

Allgemein

Schiffweiler-Heiligenwald liegt im Landkreis Neunkirchen und gehört ebenfalls zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Der Ort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Mit seinem gewachsenen Ortskern, gepflegten Wohngebieten und der von Waldflächen geprägten Umgebung bietet Heiligenwald ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die A8, die A1 und die nahegelegene B41 sind Städte wie Neunkirchen, Saarbrücken, St. Wendel und Saarlouis schnell erreichbar. Ein zuverlässiges Busnetz verbindet Heiligenwald mit den umliegenden Gemeinden sowie dem Bahnhof Neunkirchen, der Anschluss an den Regionalverkehr bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Bäckereien und gastronomische Angebote sind direkt im Ort oder im nahen Schiffweiler vorhanden und sorgen für kurze Wege im Alltag.



Weiterführende Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien befinden sich in Neunkirchen, Schiffweiler und St. Wendel. Der Standort profitiert von der Nähe zu den wirtschaftsstarke Zentren des Landkreises, die von mittelständischen Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistern geprägt sind. Zudem bietet die Region gute Arbeitsmöglichkeiten in Industrie und Dienstleistungssektor.

Sport und Freizeit

Die Umgebung von Heiligenwald bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Weitläufige Wald- und Naherholungsgebiete wie der Itzenplitzer Weiher, gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, Sportvereine, Tennis- und Fußballplätze sowie kulturelle Veranstaltungen im Ort sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Auch die Nähe zu Attraktionen des Landkreises, wie dem Erlebnisort Reden oder dem Gondwana-Park, steigert die Lebensqualität zusätzlich.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist umfassend gewährleistet: In Heiligenwald und den umliegenden Ortsteilen gibt es Haus- und Fachärzte sowie Apotheken.



Wendel und sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto 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: Haus links: 70er / Haus rechts: tlw. in den letzten 6 Jahren erneuert, Starkstrom vor ca. 3 Jahren gelegt

Heizung: Haus links: 70er Gasöfchen / Haus rechts: 80er-90er Gaszentralheizung

Fenster: Haus links: 2003 Holzfenster zur Straße, 2001 zum Garten / Haus rechts: größtenteils Rahmen aus den 70er, Glasscheiben jedoch von 2002

Bäder: Haus links: 70er / Haus rechts: tlw. erneuert

Dach: Haus links: 1950 geschätzt / Haus rechts: 1994 inkl. Gebälk und Ziegel etc.

Wasserleitungen: Haus links: Baujahr unbekannt / Haus rechts: Baujahr unbekannt

Sonstiges: Haus links: neuer Laminatboden vor ca. 14 Jahren, Überdachung vor ca. 4 Jahren erneuert / Haus rechts: tlw. in den letzten 6 Jahren modernisiert.



Sonstiges



Haus links: Zugangstreppe mit Balkon



Haus links: Küche im EG



Haus links: Küche im EG



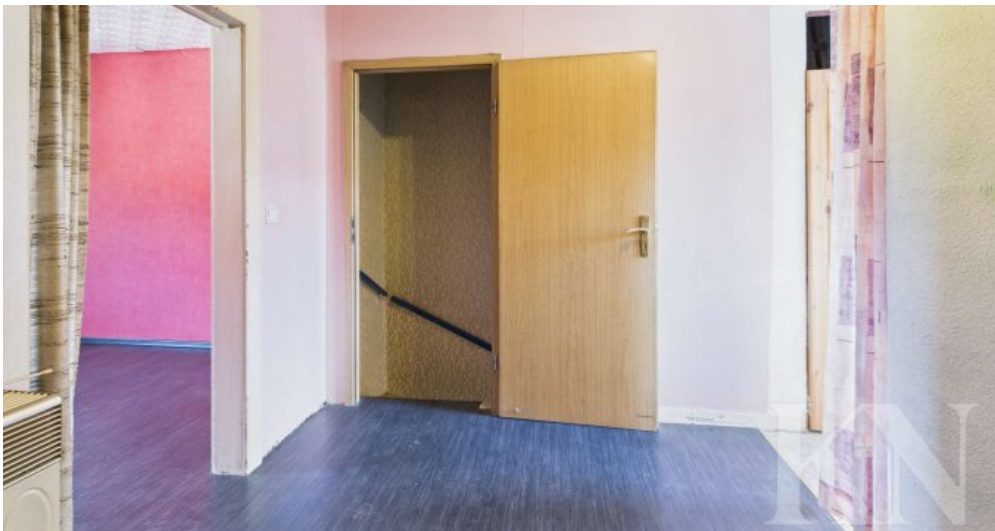
Haus links: Küche im EG mit Durchgang zum Wohnzimmer



Haus links: Wohnzimmer



Haus links: Hauseingang



Haus links: Flur im OG



Haus links: Schlafzimmer im OG



Haus links: Bad im OG



Haus links: Bad im OG



Haus links: WC



Blick in den Garten



Garten



Seitenansicht

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>