

Exposé

Wohnung in Neunkirchen

OFF-MARKET: Cashflow-Perle (659€ KM) mit Garage + Stellplatz in Bestlage!



Objekt-Nr. OM-430768

Wohnung

Verkauf: **85.000 €**

Ansprechpartner:
Simon Regitz

66538 Neunkirchen
Saarland
Deutschland

Baujahr	1927	Schlafzimmer	2
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	50,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Etagenheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung:

PROVISIONSFREI: Verkauf direkt von Eigentümer – Sie sparen die Maklercourtage!

Diskretion & Exklusivität:

Im Rahmen einer stillen Vermarktung wird hier ein renditestarkes Anlagepaket in zentraler Innenstadtlage von Neunkirchen zum Kauf angeboten. Um die Privatsphäre zu schützen und eine diskrete Abwicklung zu gewährleisten, verzichten wir bewusst auf Aufnahmen und die Nennung der genauen Hausnummer im Inserat. Bilder und Detailunterlagen erhalten Sie gerne nach einem ersten persönlichen Austausch.

Das Objekt – Solide & Gepflegt:

Es handelt sich um eine Wohnung in einem sehr gepflegten 6 Parteien Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1927. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfangreich am Gemeinschaftseigentum saniert:

Dach: Erneuert

Fassade: Saniert und neu gestrichen

Garagen: Neu verputzt und gestrichen

Fenster: Zeitgemäße Doppelverglasung

Heizung: Gas-Etagenofen (Mieter rechnet direkt mit dem Versorger ab – minimaler Aufwand für Sie!)

Die Highlights – Parkraum & Stauraum:

In dieser zentralen Lage ein absolutes Alleinstellungsmerkmal:

Doppel-Parkmöglichkeit: Zur Wohnung gehört eine eigene Garage. Zusätzlich befindet sich direkt vor der Garage ein eigener Stellplatz, sodass effektiv zwei Fahrzeuge Platz finden.

Keller: Ein eigener, abschließbarer Kellerraum (ca. 7 m²) bietet zusätzlichen Nutzwert.

Rechtliche Flexibilität: Wohnung und Garage verfügen über getrennte Grundbuchblätter. Dies bietet Ihnen maximale Freiheit bei Finanzierung oder Teilverkauf.

Wirtschaftlichkeit – Maximale Rendite durch Eigenverwaltung:

Dieses Investment besticht durch eine außergewöhnlich schlanke Kostenstruktur. Die Verwaltung wird intern durch einen Miteigentümer organisiert. Dadurch fallen keine externen Verwaltergebühren an. Es müssen lediglich die reinen, umlagefähigen Nebenkosten gezahlt werden.

Aktuelle Kaltmiete: 659 € (Wohnung inkl. Garage/Stellplatz)

Kaufpreis (VB): 85.000 €

Bruttorendite: ca. 9,3 %

Potential: Solide Substanz mit Potential für weitere Wertsteigerungen aus dem laufenden Cashflow.

Lage:

Grabenstraße (Zentrum). Das Saarpark-Center sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Erstklassige Infrastruktur und dauerhafte Vermietbarkeit.

Verkaufsmodus:

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von Privat. Gesucht wird ein Käufer, der eine diskrete und zügige Abwicklung schätzt. Bitte senden Sie bei Interesse eine Nachricht mit Ihren vollständigen Kontaktdaten. Ich rufe Sie gerne zurück.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Lage

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,56 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

