



**MEHRFAMILIENHAUS 8% RENDITE +  
GRUNDSTÜCK MIT BEREITS ERTEILTER  
BAUGENEHMIGUNG FÜR 7 WHG IN  
NEUNKIRCHEN ZU VERKAUFEN**



### Adresse

Zweibrücker Str. 1  
(MFH) +  
Friedrichstr. 4  
(Bauprojekt)  
66538 Neunkirchen



### Grundstücksfläche

299 m<sup>2</sup>      225 m<sup>2</sup>  
Zweibrücker Friedrich-  
Str. 1 (MFH)   str. 4



### Wohnfläche

ca. 329 m<sup>2</sup>      ca. 450 m<sup>2</sup>  
Zweibrücker Friedrich-  
Str. 1 (MFH)   str. 4



### Kaufpreis

389.000 €

## Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de



Herzallah  
Immobilien

— Beratung mit Herz!



## Objektdaten Friedrichstr. 4

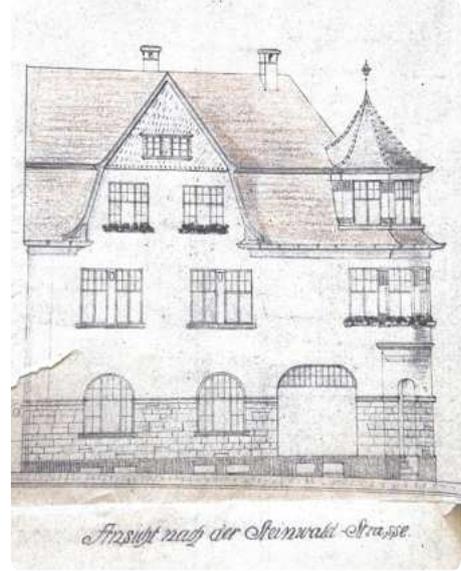
Objektart	Wohngebäude
Zustand	voll erschlossen
Grundstücksfläche	225 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 450 m <sup>2</sup>
Etagen	3
Wohneinheiten	7 Whg. á 50 – 91 m <sup>2</sup>
Zimmer	16
Garage	vorhanden



## Objektdaten Zweibrücker Str. 1

Baujahr	1920
Objektart	Wohngebäude
Nutzungsart	Wohnen
Grundstücksfläche	299 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	ca. 329 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	3
Zimmer	12
Heizung	Gasetagenheizung





## Objekt Zweibrücker Str. 1

### Stilvolles Mehrparteienhaus mit 3 Wohneinheiten und Ausbaupotential Dachgeschoss

Dieses 1920 erbaute Mehrparteienhaus verbindet den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Das Objekt wurde umfassend saniert und bietet ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Grundstücksfläche von 299 m<sup>2</sup> und verfügt über zusätzliches Ausbaupotenzial im bereits gedämmten Dachgeschoss.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich zusammen mit dem direkt angrenzenden, bereits projektierten Baugrundstück. Der Gesamtkaufpreis beträgt 389.000 €. Das Grundstück wird konservativ mit ca. 50.000 € bewertet, sodass sich ein kalkulatorischer Kaufpreis von ca. 340.000 € für das Mehrfamilienhaus ergibt.

#### Technischer Zustand

- **Dach:** Bereits gedämmt, in gutem Zustand und mit zusätzlichem Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- **Fenster:** 2024 neu installierte, dreifach isolierverglaste Fenster mit hervorragender Wärme- und Schalldämmung
- **Heizung:** Neue Gasetagenheizungen in allen drei Wohneinheiten
- **Elektrik:** In einer Wohnung wurde die Elektroinstallation vollständig erneuert, in einer weiteren teilweise; der Hauptzählerschrank wurde komplett ausgetauscht und auf den aktuellen Stand gebracht



## Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



Herzallah  
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



## Objekt (Fortsetzung)

- **Sanitär & Innenausbau:** Die Bäder im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wurden vollständig saniert, inklusive Boden- und Wandbelägen sowie der Fliesenspiegel in den Küchen. Das Bad im 2. Obergeschoss ist noch im ursprünglichen Zustand; eine Sanierung wird aktuell geprüft
- **Böden:** In zwei Wohnungen wurden moderne Laminatböden verlegt, Decken und Wände teilweise neu verputzt oder mit Trockenbau gestaltet. Zudem wurden neue Innentüren eingebaut

### Aufteilung der Wohneinheiten & Mietsituation

#### Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup>

Status: aktuell leerstehend, zur Neuvermietung für 850 €/Monat angeboten, Vertragsabschluss mit neuem Mieter steht kurz bevor

#### 1. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>

Status: Vermietet

Aktuelle Kaltmiete: 700 €/Monat

#### 2. Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>

Status: Vermietet

Aktuelle Kaltmiete: 700 €/Monat

### Rendite & Entwicklungschancen

Ausgehend von einem Kaufpreis von ca. 340.000 € für das Mehrfamilienhaus ergibt sich auf Basis der aktuellen Mieteinnahmen eine Bruttorendite von etwa 8 %. Durch moderate Mieterhöhungen – insbesondere im 1. und 2. Obergeschoss – lässt sich die Rendite auf bis zu 9 % steigern. In Verbindung mit dem Entwicklungspotenzial im Dachgeschoss sowie dem zusätzlichen Baugrundstück entsteht ein langfristig attraktives Investment.

## Herzallah Immobilien

Amhamad Herzallah

0151 – 400 56 375

beratung@herzallahimmobilien.de

herzallahimmobilien.de





Grundrisse  
Zweibrücker Str. 1

- Bild 1: Hausschnitt
- Bild 2: Erdgeschoss
- Bild 3: 1. Obergeschoss
- Bild 4: 2. Obergeschoss

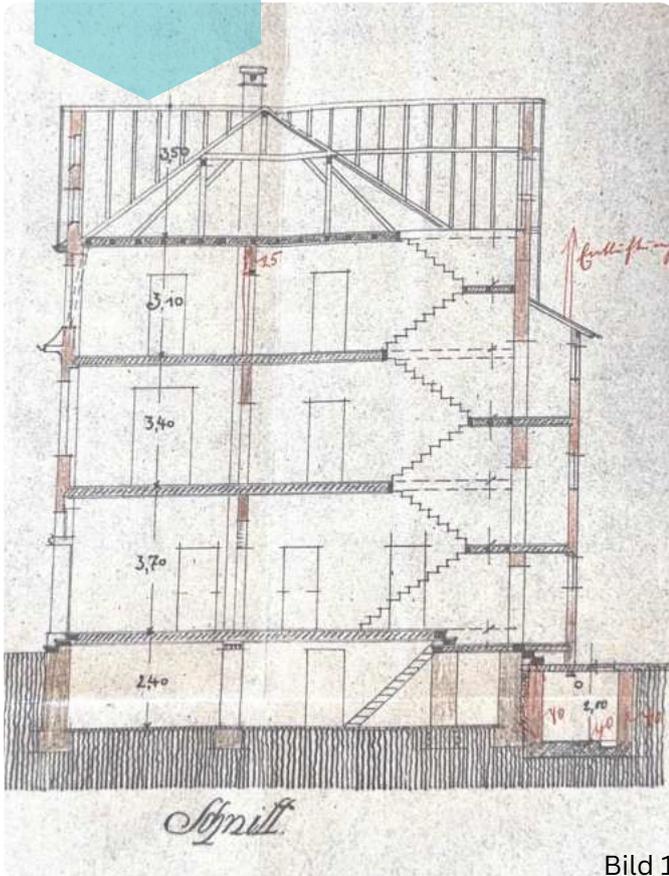


Bild 1

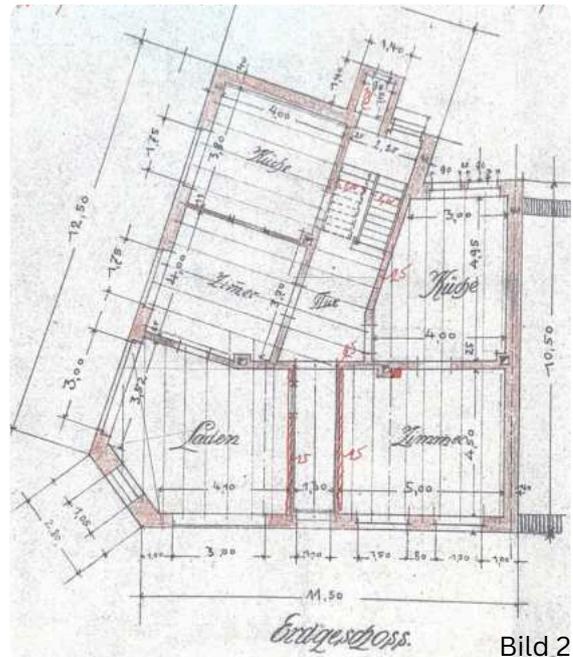


Bild 2

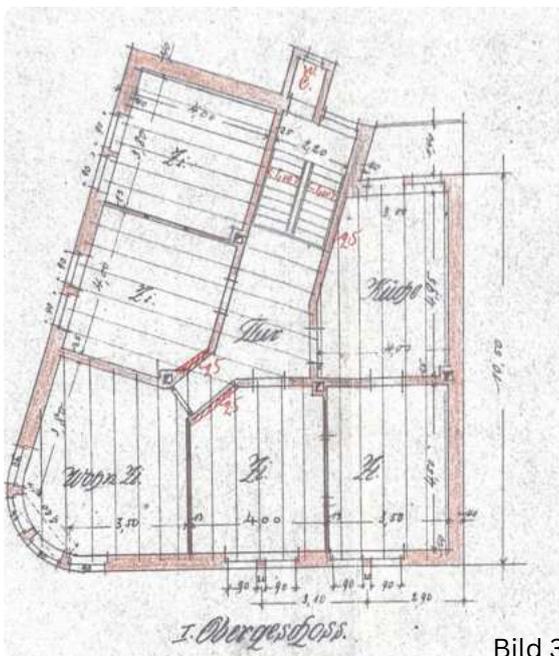


Bild 3

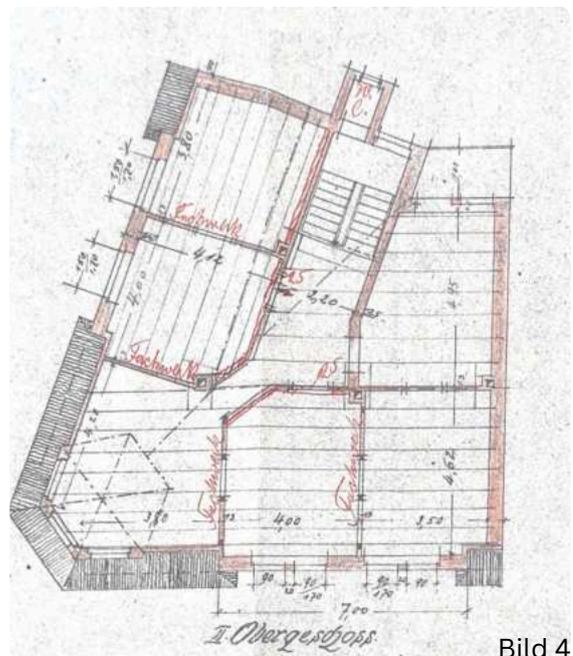
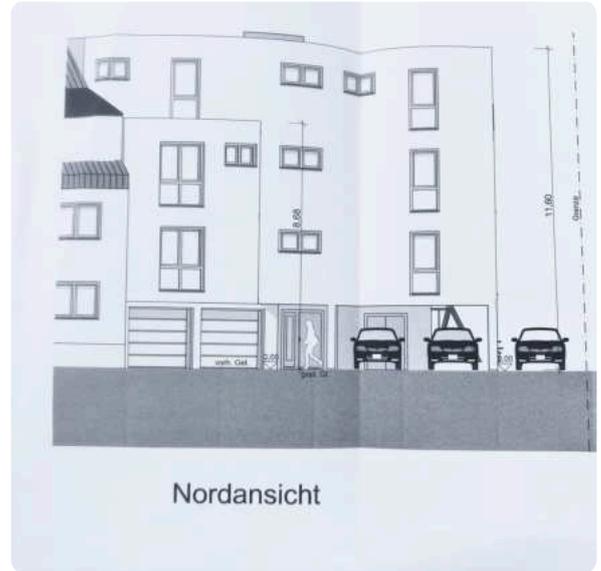


Bild 4





## Objekt Friedrichstr. 4

**Baugrundstück mit bereits erteilter Baugenehmigung für 7 Wohneinheiten  
(Wohnfläche 450 m<sup>2</sup>)**

Zum Verkauf steht ein exklusives, projektiertes Baugrundstück, das bereits sieben Wohneinheiten mit einer beeindruckenden Gesamtwohnfläche von 467 m<sup>2</sup> umfasst.

Es besteht aus den Etagen Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Staffelgeschoss und 2. Obergeschoss mit je 2-3 Wohneinheiten á 50 bis 91 m<sup>2</sup>.

Dieses attraktive Angebot zeichnet sich durch seine sorgfältige Planung aus. Dem Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 64 LBO wurde am 15.2.2022 stattgegeben. Alle weiteren Unterlagen wie z. B. das Brandschutzkonzept der Schallschutznachweis sind vorhanden.

Für interessierte Käufer stehen alle relevanten Unterlagen zur detaillierten Einsicht bereit. Ergreifen Sie die Gelegenheit, Teil eines vielversprechenden Wohnprojekts in guter Lage zu werden mit anschließendem Mehrfamilienhaus von 1920.

**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



**Herzallah  
Immobilien**

— Beratung mit Herz!



Grundriss-Pläne  
Friedrichstr. 4

Bild 1: Nordansicht

Bild 2: Ostansicht

Bild 3: Westansicht

Bild 4: Südansicht

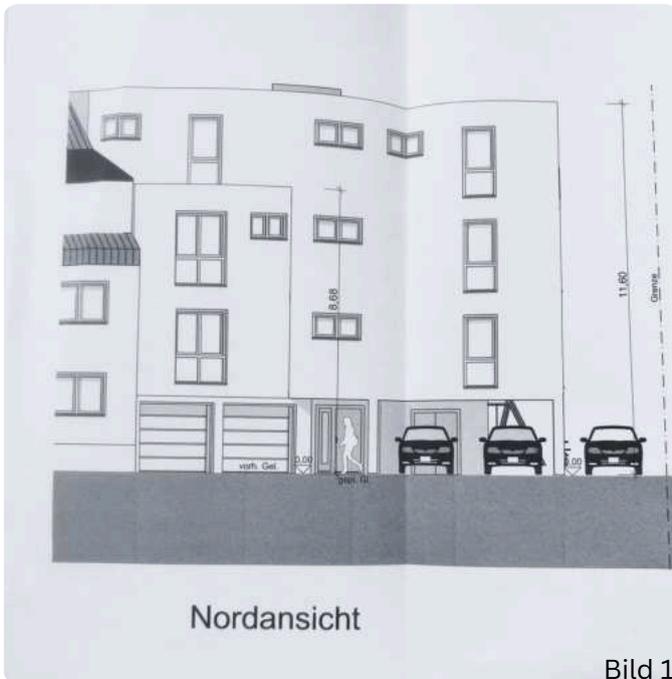


Bild 1

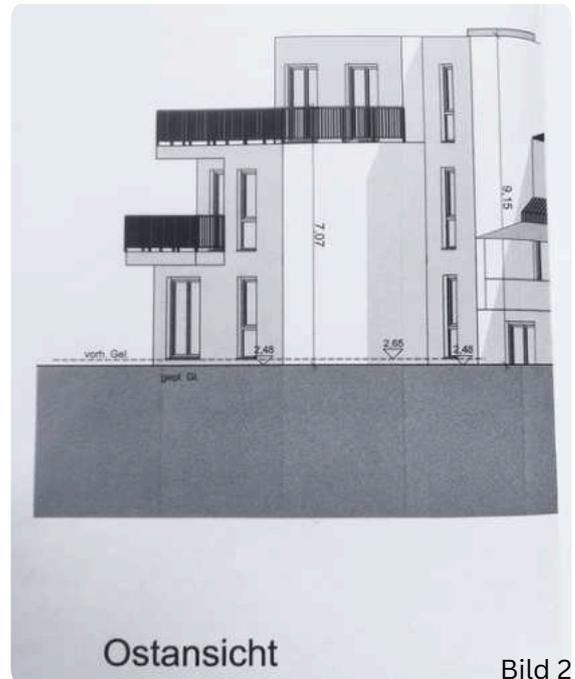


Bild 2



Bild 3



Bild 4

**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



Herzallah  
Immobilien

Beratung mit Herz!



**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

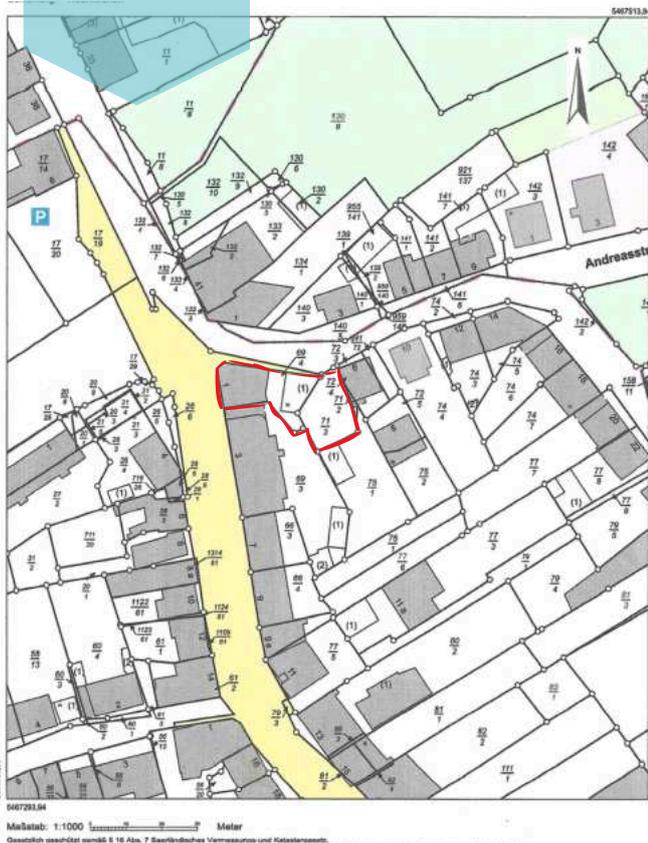
[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



Herzallah  
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



## Hinweis

**Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich.**

Die Angaben zu den Objekten stammen vom Eigentümer und dienen einer ersten Information.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich gern vor Ort!**

## Lage

Die Immobilie und das Grundstück mit genehmigten Bauvorhaben befinden sich in einer zentralen Lage in Neunkirchen, Saarland, und profitieren von einer ausgezeichneten Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Supermärkte, Fachgeschäfte und Einkaufszentren, die eine umfassende Versorgung des täglichen Bedarfs gewährleisten.

Zudem sind mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen, fußläufig erreichbar und bieten eine breite Auswahl an Bildungsangeboten. Die Stadt Neunkirchen plant zudem den Bau einer neuen Ganztagsgrundschule Fernstraße, die bis 2026 fertiggestellt sein soll.

Neunkirchen verfügt über ein vielfältiges kulturelles Angebot und ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, mit Bus- und Bahnstationen in unmittelbarer Nähe. Die Autobahn A8 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung zu benachbarten Städten und Regionen.

**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



**Herzallah  
Immobilien**

— Beratung mit Herz!



Herzallah  
Immobilien

Fotos Zweibrücker Str. 1



**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



Herzallah  
Immobilien

— Beratung mit Herz! —



Herzallah  
Immobilien



**Herzallah Immobilien**  
**Amhamad Herzallah**  
0151 - 400 56 375  
beratung@herzallahimmobilien.de  
herzallahimmobilien.de



Herzallah  
Immobilien  
— Beratung mit Herz!



Herzallah  
Immobilien



## Empfehlungsprämie

Wenn Sie von einer Immobilie wissen, die verkauft werden soll, informieren Sie uns gerne! Ihre Empfehlung wird bei einem erfolgreichen Kaufabschluss belohnt.

Die Voraussetzungen sind:

- Das Objekt wird weder von Herzallah Immobilien noch von anderen Immobilienunternehmen beworben.
- Es liegt noch kein Maklervertrag vor.

Wenn Sie also jemanden aus Ihrem Freundes-, Familien- oder Bekanntenkreis kennen, der seine Immobilie verkaufen möchte, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Ihre Empfehlung könnte sich für Sie auszahlen!



**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



Herzallah  
Immobilien

— Beratung mit Herz!



Herzallah  
Immobilien



## Ansprechperson

Hallo! Danke für Ihr Interesse an dieser Immobilie.

Mein Name ist Amhamad Herzallah, ich bin Gründer und Geschäftsführer von Herzallah Immobilien und Ihr Ansprechpartner.

Seit vielen Jahren bin ich als Immobilienmakler im schönen Saarland tätig. Mein Fokus liegt auf erstklassigem Service für meine Kundinnen und Kunden. Dank meiner umfassenden Marktkenntnis, fundierten Expertise und stetigen Weiterbildung garantiere ich Ihnen höchste Qualität und Transparenz in allen Prozessen. Eine Kommunikation auf Augenhöhe ist mir besonders wichtig.

Sprechen Sie mich gerne an!

**Herzallah Immobilien**

**Amhamad Herzallah**

0151 - 400 56 375

[beratung@herzallahimmobilien.de](mailto:beratung@herzallahimmobilien.de)

[herzallahimmobilien.de](http://herzallahimmobilien.de)



**KONTAKTIEREN SIE  
UNS GERNE!**