

Sankt Ingbert

# Renditeobjekt: Exklusives Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von St. Ingbert mit über 9 % Rendite

Número da propriedade: 233096070



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 690.000 EUR • ÁREA: ca. 266 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 660 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Numa vista geral

Número da propriedade	233096070
Área	ca. 266 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	7 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	690.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 876 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	187.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.01.2034	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel





Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel





Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel





Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel





Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 06841 - 17 25 29 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06841 - 17 25 29 0

Shop Homburg | Saarbrückerstraße 41 | 66424 Homburg | [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

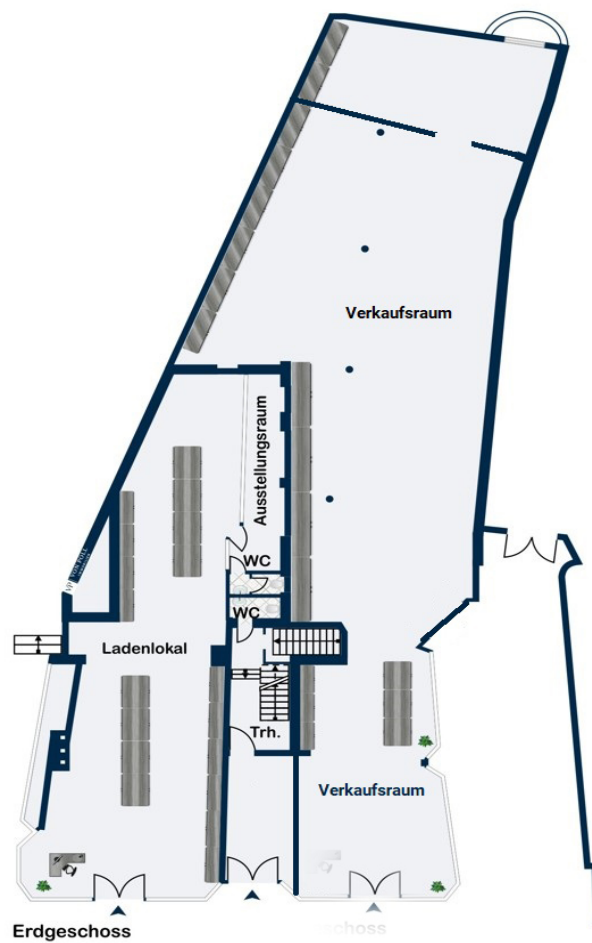
Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/homburg](http://www.von-poll.com/homburg)

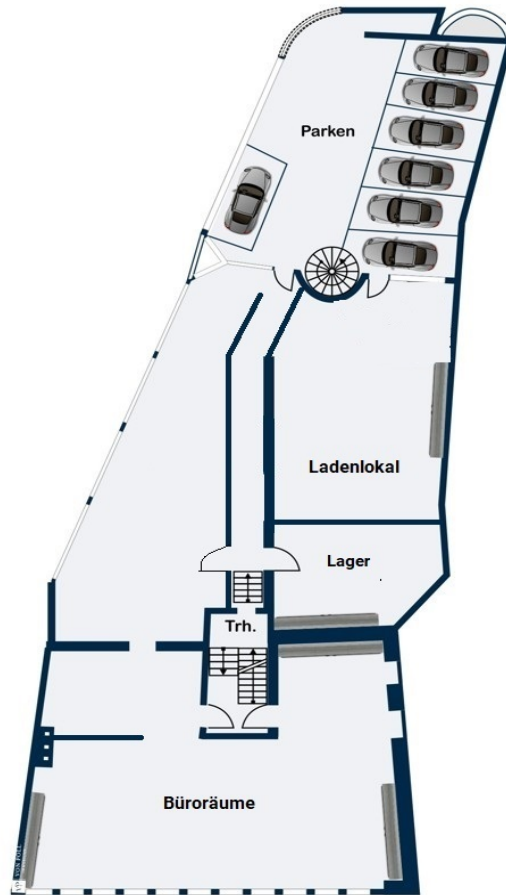


Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

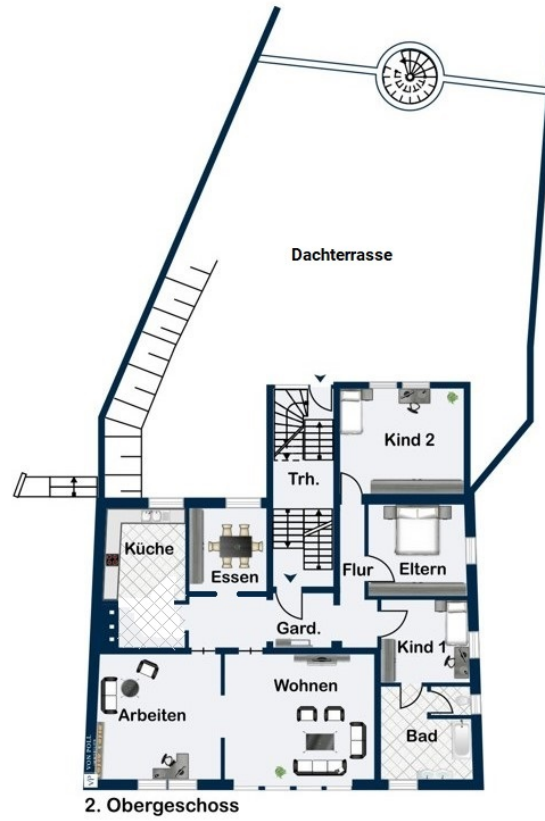
# Plantas dos pisos

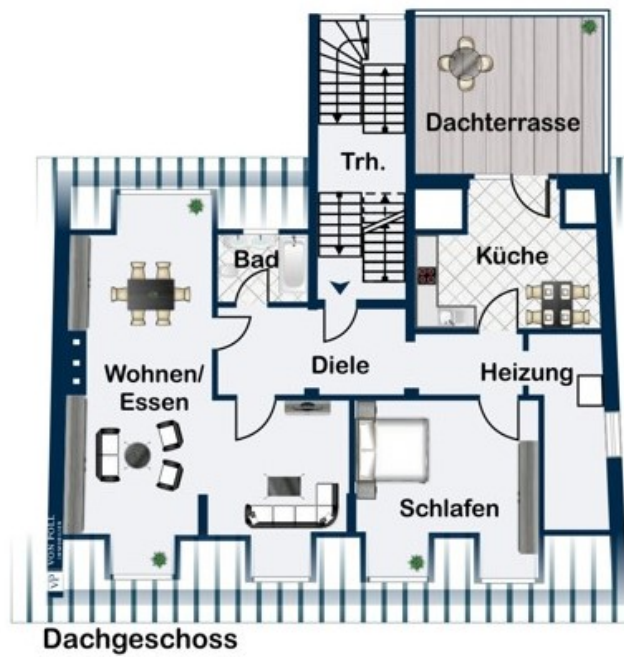






1. Obergeschoss





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht dieses geräumige Wohn- und Geschäftshaus in einer zentralen Lage von St. Ingbert. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 266 m<sup>2</sup> und ca. 876 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 660 m<sup>2</sup> befindet. Als Eckgrundstück angrenzend an die Fußgängerzone und eine Hauptverkehrsstraße befindet sich diese Immobilie in bester Geschäftslage. Derzeit erwirtschaftet die Immobilie über 65.000 € Mieteinnahmen im Jahr und bietet somit ein interessantes Renditeobjekt. Hierbei besteht sogar noch Potenzial nach oben durch eine Vollvermietung. Große Schaufensterflächen ermöglichen eine ansprechende Präsentation von Produkten oder Dienstleistungen. Besonders attraktiv ist zudem der barrierefreie Zugang im Erdgeschoss, sowohl für Kunden als auch für Mitarbeiter. Hier befinden sich zwei Ladenlokale mit ca. 145 m<sup>2</sup> und ca. 360 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im 1. Obergeschoss finden Sie im vorderen Bereich großzügige Büroräumlichkeiten mit ca. 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Auf dieser Etage befinden sich außerdem zwei weitere Ladenlokale, die flexible Gewerbeflächen bieten. Von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum Parkdeck, auf dem mehrere Parkplätze sowohl den Bewohnern als auch den Geschäftskunden zur Verfügung stehen. Davon sind derzeit vier Stellplätze vermietet. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine großzügige ca. 145 m<sup>2</sup> große Wohnung, die über drei Schlafzimmer verfügt. Eine zweite Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und bietet von der Dachterrasse einen herrlichen Ausblick. Beide Wohnungen werden jeweils über eine eigene Etagenheizung beheizt. Die übrigen Gewerbeflächen werden über eine Zentralheizung versorgt. Neben dem Haupteingang in der Fußgängerzone verfügt das Objekt über weitere rückwärtige Eingänge, sodass sowohl die Bewohner der Wohnungen als auch die Anlieferung von Waren optimal erfolgen kann. Die Immobilie wurde nach Teilungserklärung in einzelne Sondereigentumsanteile aufgeteilt. Das Gebäudeensemble wurde ca. 1949/1950 im vorderen Bereich grundlegend um- und ausgebaut. Es folgten mehrere Umbauten und Erweiterungen in den Jahren 1954 ff., 1967, ca. 1983/84 (Abriss Hintergebäude), 1988/89 vollständiger Umbau und Ausbau - insbesondere im mittleren und hinteren Bereich. Der Ausbau des Dachgeschosses mit einer der beiden Wohnungen und kompletter Neueindeckung des Daches fand ca. 1993 statt. Eine weiterer, den linken Teil des Erdgeschosses betreffender Umbau, fand ca. 1998 statt. Die Gasheizungen der beiden Wohnungen wurden erst 2021 erneuert und gewährleisten eine effiziente Beheizung. Die Immobilie profitiert durch ihre zentrale Lage in der Fußgängerzone von einer hohen Sichtbarkeit, was besonders für Gewerbezwecke von großem Vorteil ist. Dies eignet sich perfekt für Unternehmen, die auf Kundenverkehr und die öffentliche Wahrnehmung angewiesen sind. Diese Immobilie in St. Ingbert ist eine besondere



Gelegenheit für Investoren und Geschäftsinhaber, die von den zahlreichen Vorteilen dieser Lage profitieren möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erkunden.

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Detalhes do equipamento

- Zwei Ladenlokale mit Schaufenster zur Fußgängerzone
- zwei Wohnungen im 2. OG und DG
- großzügige Büroräumlichkeiten
- Mehrere Ladenlokale
- Flexible Gewerbeflächen für verschiedene Arten von Unternehmen
- im EG barrierefreier Zugang für Kunden und Mitarbeiter
- Große Schaufenster für die Präsentation von Produkten oder Dienstleistungen
- Parkdeck mit 7 Parkplätzen
- Gasheizung der beiden Wohnungen von 2021
- Neueindeckung des Daches 1993

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Innenstadt von St. Ingbert, einer Stadt, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre malerische Umgebung bekannt ist. St. Ingbert liegt im Saarland und ist ein Ort, der sowohl städtischen Komfort als auch naturnahe Erholung bietet. Sankt Ingbert ist die fünftgrößte Stadt des Saarlandes (ca. 36.000 EW) und gehört zum Landkreis Saarpfalz-Kreis. Die Anbindung an alle Annehmlichkeiten der Stadt ist hervorragend. In fußläufiger Entfernung finden Sie alles für den täglichen Bedarf - zahlreiche Restaurants, Geschäfte, Bushaltestellen, Ärzte, diverse Freizeitmöglichkeiten und vieles mehr. Mit dem Auto erreichen Sie in wenigen Minuten die Autobahn A6 Richtung Saarbrücken oder Homburg sowie die A8 Richtung Neunkirchen oder Saarlouis. Die Universität des Saarlandes sowie der internationale Flughafen Saarbrücken-Ensheim sind ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt.

Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 187.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Número da propriedade: 233096070 - 66386 Sankt Ingbert

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carsten Cherdron

---

Saarbrücker Straße 41 Homburg  
E-Mail: [homburg@von-poll.com](mailto:homburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)