

## Repräsentativer, renovierter 200m<sup>2</sup> 30er Jahre Traum als Praxis, Kanzlei oder Büro in sehr guter Lage

### Preise & Kosten

|                   |  |
|-------------------|--|
| Käufercourtage    | 3.57%, Courtage inkl. MwSt.  |
| Innencourtage     | 3.57%  |
| Freitext Courtage | Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt. |
| Kaufpreis         | 199.000 €  |
| IST Periode       | MONAT  |



### Objektbeschreibung

Exklusive Gewerbeimmobilie in zentraler Lage von Rehlingen-Siersburg! Dieses charmante, frisch renovierte 30er Jahrehaus ist der perfekte Ort für Ihr Gewerbe. Auf einer Gesamtfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude Platz für 8 großzügige Zimmer, 2 Küchen und 2 Bäder, die individuell als Kanzlei, Büro oder Praxis genutzt werden können. Eine große Terrasse ermöglicht kreative Momente im Freien.

Der Standort überzeugt nicht nur durch seine zentrale Lage, sondern auch durch die kurze Distanz von nur 200 Metern zu öffentlichen Verkehrsmitteln und eine hervorragende Autobahnanbindung. Schon aus der Ferne erstrahlt die frisch renovierte 30er-Jahre Front und bietet viel repräsentatives Image für Ihr Unternehmen. Das charakteristische Walmdach, dass sich in einem guten Zustand befindet und, dass für Sie mit einer 24cm Geschossdecken-DÄMMUNG versehen wird strahlt ebenfalls den wundervollen Charme der 30er Jahre aus. Natürlich wurde es im Laufe der Jahre ebenso wie die Elektrik umfangreich erneuert.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Wohnfläche           | 192 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche           | 60 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche         | 192 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche           | 192 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche    | 300 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 8                  |
| Baujahr              | 1930               |
| Zustand des Objektes | Teilsaniert        |
| Verkaufsstatus       | offen              |



Sie betreten durch die neu lackierte Haustür den sensationellen, großzügigen 30er Jahreflur mit der tollen Holztreppe.

Nach links erreichen Sie das schöne, helle Bad.

Nach rechts gelangen Sie in das erste von 8 möglichen, repräsentativen Räumen, die noch von 2 Bädern, 2 Wintergärten und 2 Küchen ergänzt werden.

Die umfangreichen Malerarbeiten mit tollen, neuen Kellenstich-Stuckwänden als Highlights sowie die neu aufbereiteten Vollholzdielenböden mit den schönen, neuen Fußleisten im 30er Jahre Stil sowie die tolle Raumhöhe lassen dieses wie auch die anderen Zimmer erstrahlen und werden Sie und Ihre Mandante begeistern. Es gibt 3 weitere Büroräume, sowie eine Küche im EG

Weitere 3-4 Büros finden Sie im OG.

Der Master Bedroom wartet nicht nur mit einem hellen, zeitlosen Bad Ensuite auf, sondern wird Sie auch noch mit dem direkten Zugang zum oberen Wintergarten und zur Ankleide sowie mit dem frisch aufbereiteten Vollholzdielenböden begeistern. Mehr Luxus geht kaum.

## Ausstattung

|               |             |
|---------------|-------------|
| Küche         | Einbauküche |
| Stellplatzart | Freiplatz   |
| Unterkellert  | Ja          |



Der Dachboden bietet mit viel Charme und fast 50m<sup>2</sup> Bodenfläche weiteren Raum zum Ausbauen. Der Keller bietet eine Garage, einen Partyraum und viel Platz.

Energetisches:

Nach dem EEG erleben Nachtspeicheröfen aus gleich mehreren Gründen eine Renaissance:

1. Sie werden mit erneuerbarer Energie (Strom) betrieben und können im Gegensatz zu Gas und Strom auch zukünftig genutzt werden.
2. Spezielle Heiztarife bieten Strom für 18Cent je Kilowattstunde. Laut Verivox verbraucht man für ein Haus wie dieses ca. 7000-8000kw/h/Jahr. Verivox bietet Ihnen so selbst bei 8000kw/h einen Abschlag von 122€/Mon. (siehe Bild Verivox, ohne Gewähr)
3. Die große südliche Dachseite bietet eine tolle Ausrichtung für PV, so dass Sie mit kostenlosem Strom heizen können.
4. Ein Kamin heizt das ganze OG und auch im EG ist ein Kamino  
01624310003.



## Lage

Die Immobilie befindet sich im tollen Ort Rehlingen, der gleichzeitig mit einer hervorragenden Autobahnanbindung und, toller Infrastruktur besticht.

### MEGA AUTOBAHNANBINDUNG

In nur 3 Minuten erreichen Sie die A8 und in 6 Minuten die A620.

Nach LUXEMBURG sind es gerade mal 20-30 Minuten. Dillingen erreichen Sie in 5 Minuten, Saarlouis in ca. 10 Minuten und Saarbrücken in 25-30 Minuten.

### SENSATIONELLE INFRASTRUKTUR:

Fußläufig erreichen Sie nicht nur Aldi, Penny und Edeka. Mit Trewa Insel finden Sie eine hervorragende Wellnessoase. Mit Trewa Bowling und zahlreichen Restaurants besticht Rehlingen mit einem Freizeitangebot, wie man es sonst nur in Städten findet.

Die ärztliche Versorgung ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Ein attraktives Gewerbe und Industriegebiet bietet eine gute Geschäftsbasis

### SPORT UND VEREINE

Rehlingen bietet eine Vielzahl an Vereinen und mit dem PFINGSTSPORTFEST bietet der LC Rehlingen Leichtathletik weltweiter Spitzenklasse mit Weltmeistern und Olympiasiegern.



Weltweite Bekanntheit ist also gegeben.  
Diese Immobilie bietet Ihnen also ein repräsentatives Image und hervorragenden Nährboden für Ihr Business..



## Ausstattung

BJ. 1930 mit dem sensationellen Charme der 30er Jahre

+ Wohnfläche: ca. 192m<sup>2</sup>

+Nutzfläche ca. 60m<sup>2</sup> - voll unterkellert

+ Garage

+ 4-5 Stellplätze möglich

+ Zusätzlich kann an der Straße problemlos geparkt werden

+ 24cm Geschossdeckendämmung im Dach

+ Ein Kamin heizt das ganze OG

+ Ein weiterer Kamin im EG möglich

+ 2 Wintergärten EG+OG

+ Große Terrasse

+ Bodenbeläge: wundervolle, ganz neu aufbereitete Vollholz Dielenböden

+ Böden, Decken, Wände wurden umfangreich erneuert und gestrichen

+ Teilweise Wände mit hochwertiger Kellenstich Putztechnik als Highlights versehen

+ Bad / Sanitär

2 schöne, helle Bäder, eines mit Dusche (OG) und eins mit Wanne (EG)

+ Heizung siehe Beschreibung

+ EBK

+ Rollläden

+ Massivhaus: Die 45cm Wände halten im Winter die Wärme und im Sommer die Kälte

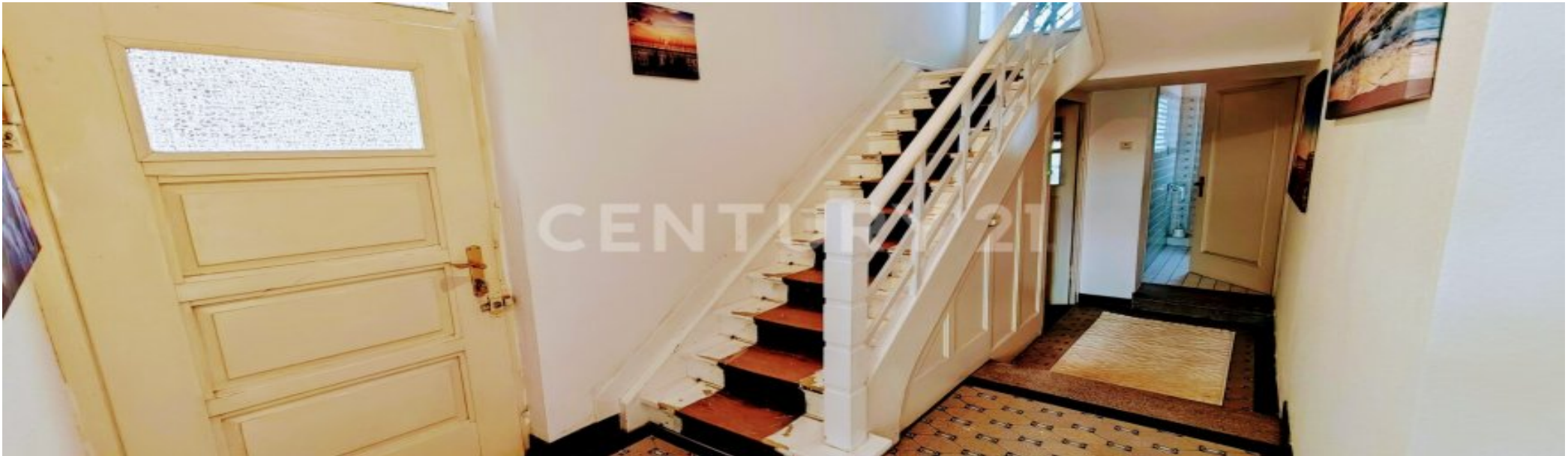
+ Voll unterkellert

Immobilienportal-saarland.de

+ TV/Internet Glasfaser möglich  
sat.

+ sehr lange Garage

Die obige Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf dominierende Merkmale.



## Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. CENTURY 21 Homes & Castles Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisszeichnungen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen

Kontaktinformationen aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren

vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.







Sensationeller Meetingraum mit direktem Zugang zu Bad...



...Wintergarten und Küche im OG und frischem Dielenboden



Küche OG



Bad OG



Wintergarten OG



1. Büro OG mit Kamin



2. Büro OG mit tollem Vollholzdielenboden



ca. 25m<sup>2</sup> Ausbaufäche Dachboden (Bodenfläche ca. 50m<sup>2</sup>)



Halb Garten, halb Terrasse aber volle Entspannung (visuall)



Wintergarten EG



Charmantes Treppenhaus



Repräsentativ und charmant Perfekt für Ihr Image



Buisness vom Feinsten und perfekte Süddachfläche für PV



Büro EG mit wundervollem, frischen Vollholz Dielenboden



Hell, geräumig, repräsentativ



Flur EG



1. Büro EG...



... mit viel Tageslicht, ...



... wundervollem, frischem Vollholz Dielenbodenielen



... und viel Platz



Diele EG, geradeaus Bad, -> Meetingr., Küche, Wintergarte



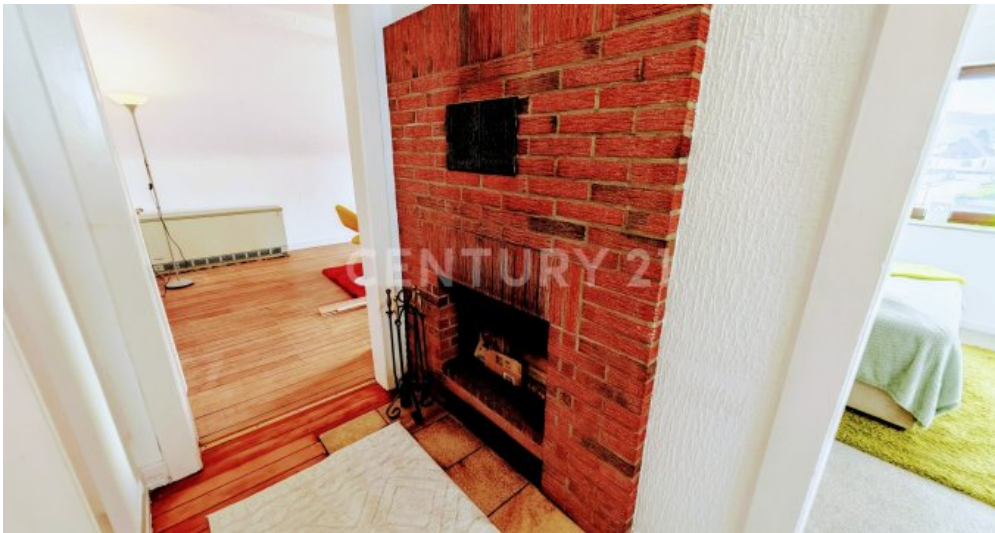
Wintergarten EG



Meetingraum EG halboffen zur Küche



Diele OG



Kamin in Diele OG beheizt die gesamte Etage



1. Büro OG, neuer Teppich ...



... mit Dielen darunter und Kamin



Meeting Bereich OG mit ...

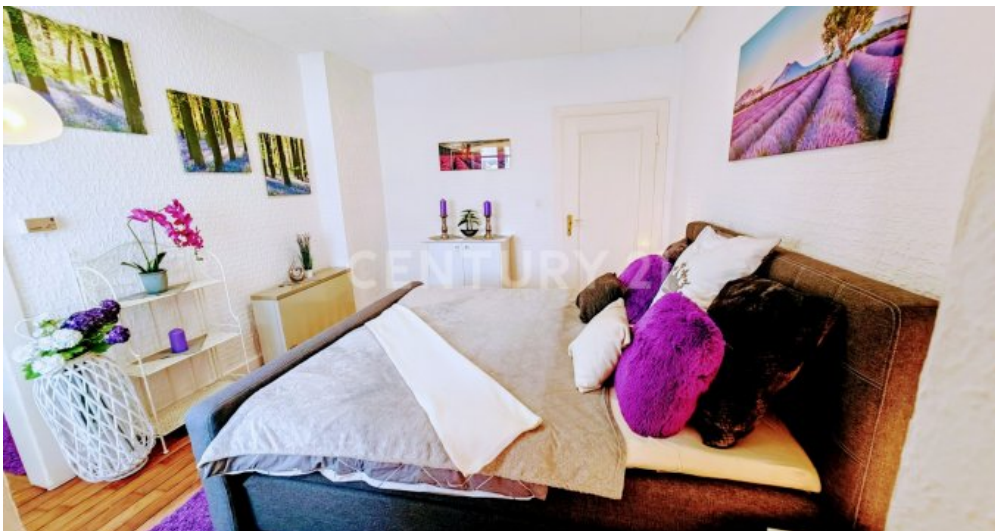




... Türen zum Bad, Wintergarten, Küche



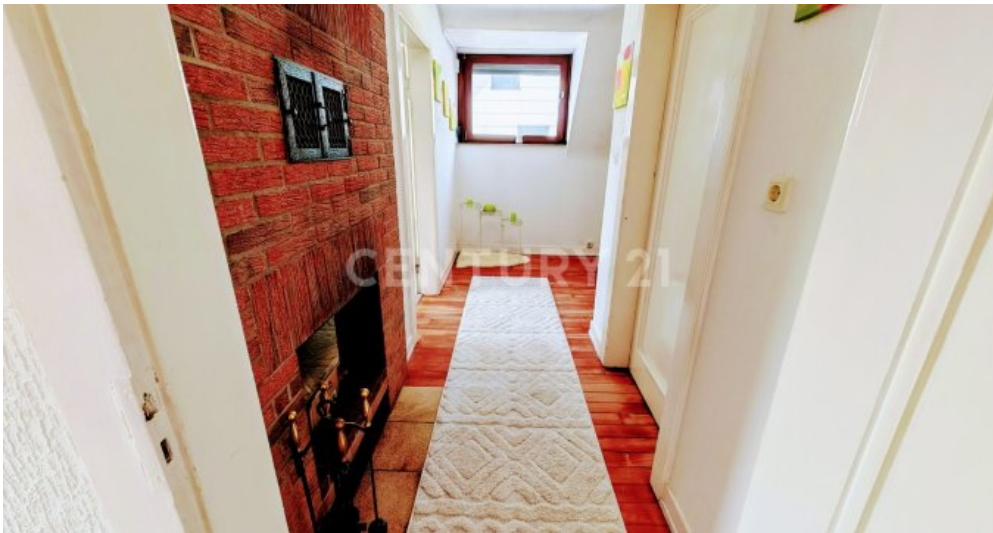
Flur zum Bad OG



Frische Vollholzdielen, hohe Decken, charmant, repräsenta



2. Büro OG mit Dielenboden und viel Platz



Flur OG



Wunderschöne 30er Jahre Treppe

**Ihr Aktueller Verbrauch**  
PLZ: 66780  
Ort: Rehlingen-Siersburg / R...  
Verbrauch: 8.000 kWh/Jahr

**Ihr Vergleichstarif zur Ersparnisberechnung**  
Anbieter: energis GmbH | Arbeitspreis: 27,19 ct/kWh  
Tarif: Wärmestrom 1 | Grundpreis: 12,25 €/Monat  
**193,52 €**  
Ø pro Monat

**Hinweis:** Grundversorgung (mit gesetzlich garantierten 2 Wochen Kündigungsfrist) als Vergleichstarif vorgestellt und für Sie jederzeit änderbar. Es kann Preispassungen während der Vertragslaufzeit bei der Grundversorgung geben. Hierdurch ändert sich die angegebene Preisersparnis.

**Ihre ermittelten Ergebnisse**

| Anbietername  | Kundenbewertungen | Preis + Empfehlung  |
|---|-------------------|---|
| 1. <b>SimplyGreen 12</b>                              | 4,4 (1206)        | <b>120,50 €</b><br>Ø mtl. Kosten im 1. Jahr<br>876,20 € gespart |
| Arbeitspreis: 18,05 Ct/kWh   Grundpreis: 8,50 €/Monat |                   |   |
| inkl. 100 € Neukundenbonus                            |                   |   |
| 12 Monate eingeschränkte Preisgarantie                |                   |   |
| 12 Monate Vertragslaufzeit                            |                   |   |
| Verivox geprüft                                       |                   |   |
| <input type="checkbox"/> Tarif vergleichen            |                   |   |
| <a href="#">ZUM ANGEBOT</a>                           |                   |   |
| 2. <b>MONTANA garant 12 Wärme</b>                     |                   |   |

**Öko- und Klimatarife**  
Egal alle Ökostarfe | öko alle Ökostarfe | ökonus nur nachhaltige

**Bonus einberechnen**  
alle Boni nur Sofortbonus | keine Boni

Verivox Heizstromtarif für Nachtspeicherheizungen



Dachboden Büro visualisiert



Dachboden Büro mit Fensterfront visualisiert



Dachboden Büro zum Ausbauen



Garten/ Terrasse visualisiert

## Anbieter

CENTURY21  
Hafenstraße 5  
66111 Saarbrücken

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

0170-3220979

[christian.ammann@goodliving.ch](mailto:christian.ammann@goodliving.ch)