

## Langjährig vermietete Gewerbefläche (Arztpraxis) in zentraler Ortslage

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	260.000 €



### Objektbeschreibung

In zentraler Ortslage von Wallerfangen, nahe Saarlouis, der "heimlichen" Hauptstadt des Saarlandes, befindet sich dieses sehr gepflegte Wohn- und Geschäftshaus. Die Immobilie ist bereits in Eigentum aufgeteilt und besteht im Rahmen der aktuellen Teilungserklärung aus 5 Einheiten. Neben der hier zum Verkauf stehenden, als Gewerbefläche an eine Arztpraxis vermietet, gehören dazu:

- Gewerbefläche mit Apotheke im EG
- Gewerbefläche mit Podologie im EG
- Entkernte Wohnung im EG und OG (teilbar in 2 Einheiten)
- Wohnung im OG und DG des Hauses

Über ein separates Einfahrtstor ist auch der Innenhof der Liegenschaft erreichbar, der eine separate Erschließung der Apotheke und der entkernten Wohnräume ermöglicht. Aktuell ist die Apotheke über einen eigenen Eingang im EG auf der Vorderseite bequem für Kunden erreichbar. Gleiches gilt für die Podologie mit eigenem Eingang auf der EG Ebene. Die Arztpraxis und die Maisonettewohnung sind erreichbar über das Treppenhaus des Haupthauses.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	190 m <sup>2</sup>
Bürofläche	190 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Baujahr	1890
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Die beschriebenen Gewerbeeinheiten werden über Fernwärme beheizt. Die Maisonettewohnung des Gebäudes über eine eigene, neuwertige Gastherme. Beim Ausbau der entkernten Einheit kann sich der zukünftige Eigentümer entsprechend flexibel für einen Energieträger seiner Wahl entscheiden. Aktuell stehen dem möglichen Käufer alle Optionen offen. D.h. es besteht die Möglichkeit eine einzelne der angebotenen Einheiten oder die Immobilie in Ihrer Gesamtheit zu erwerben. Gerne gehen wir in einem persönlichen Gespräch und nach Vorlage Ihrer Kontaktinformationen näher auf alle Details, ebenso die aktuell erzielten Mietrenditen, ein. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Ausstattung

Unterkellert

teils



## Lage

Die Gemeinde Wallerfangen als Teil des saarländischen Landkreises Saarlouis, befindet sich nahe der Grenze zu Frankreich. Etwa 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegen, verfügt das vielseitige Gewerbeobjekt über eine exzellente Autobahnanbindung im Dreiländereck Deutschland/Frankreich und Luxemburg.

Ein ausreichendes Parkplatzangebot besteht im direkten Umfeld, unmittelbar vor der Immobilie oder auf nahe gelegenen Parkflächen die kostenlos (Parkscheibe) nutzbar sind..



## Ausstattung

Eckdaten:

Langjährig vermiete Gewerbefläche (Arztpraxis) im OG des gepflegten Wohn- und Geschäftshauses

Zentrale Örtslage

Kostenlose Parkplätze in unmittelbarer Nähe

Podologie und Apotheke im gleichen Haus

Ein Teil der Podologie wird (mit ebenerdigem Zugang im EG) als Labor und zur Blutentnahme genutzt.

Ausstattung: Gepflegte Praxisfläche mit Empfangs- und Wartebereich, Büro, 2 WC und Behandlungsräumen

Zugang im Obergeschoss über das innenliegende Treppenhaus.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen..



Arztzimmer 1



Arztzimmer 2



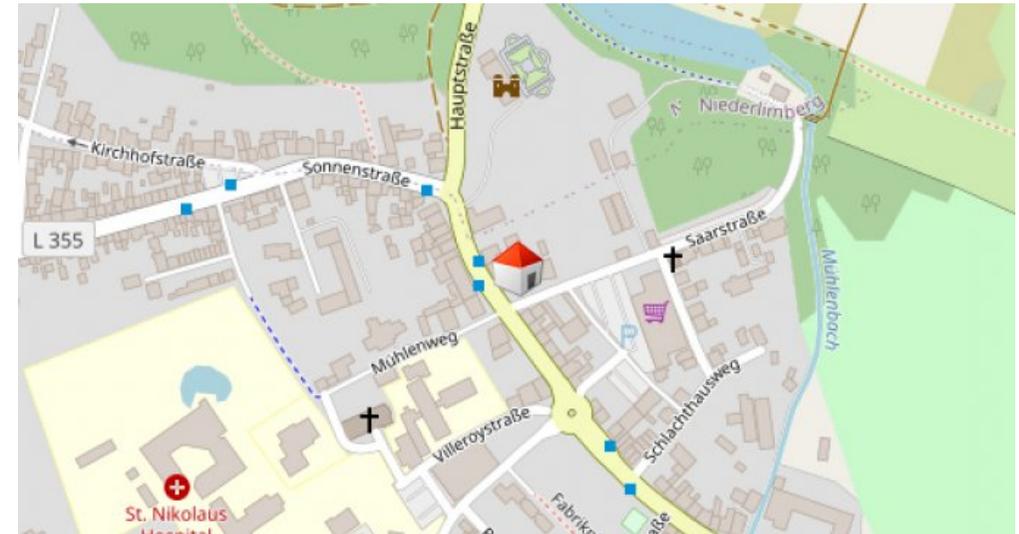
Patienten-WC



Treppe zum OG 1



Gebäudenansicht.



WGH Saarstraße 2

## Adresse

Saarstraße 2  
66798 Wallerfangen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

0681 - 855 486

Fax

E-Mail

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

Webseite

<https://www.eichenlaub-dumont.de>