

## Moderne Gewerbeeinheit in Siersburg zu vermieten - effizient und vielseitig nutzbar

### Preise & Kosten

Nettokaltmiete	588 €
Nebenkosten	150 €
Kautions Freitext	2 MM
Betriebskosten netto	150 €
Summe Miete (netto)	588 €



### Objektbeschreibung

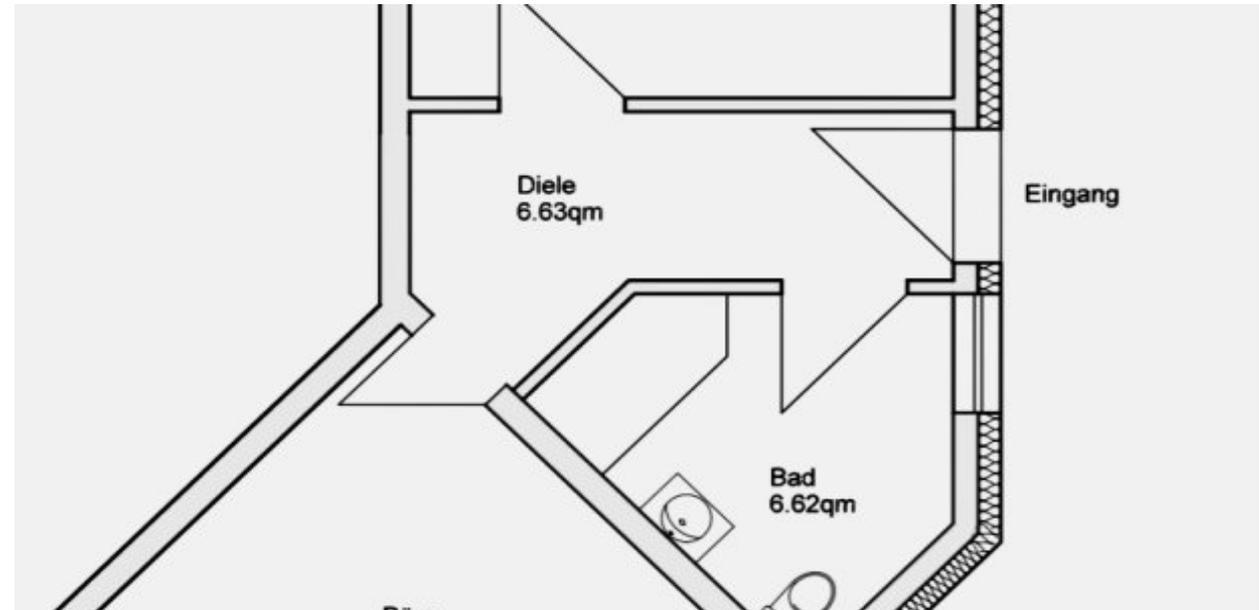
Diese attraktive Gewerbeeinheit bietet Ihnen auf ca. 42,68 m<sup>2</sup> eine flexible und moderne Arbeitsumgebung. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss eines energieeffizienten Gebäudes, das nach dem KfW-Effizienzhaus 55 Standard errichtet wurde - ideal für Unternehmen, die Wert auf Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten legen.

Die Einheit verfügt über zwei separate Büroräume sowie ein modernes Badezimmer. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Immobilie für eine Vielzahl gewerblicher Nutzungen - ob als klassisches Büro für Freiberufler, Start-ups oder Dienstleister, als Praxis für beratende Tätigkeiten oder als Raum für kreative Berufe wie Design, Coaching oder IT-Dienstleistungen.

Der gesamte Boden ist mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, was nicht nur optisch überzeugt, sondern auch im Arbeitsalltag von Vorteil ist. Für angenehmen Komfort sorgt in jedem Raum eine moderne Fußbodenheizung, die über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben wird.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	42,68 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Erstbezug
Verfügbar ab	August 2025



Direkt vor dem Gebäude stehen zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung, die optional zu je 40 € monatlich angemietet werden können - ein praktisches Plus für Sie, Ihre Mitarbeiter oder Kunden.

Highlights im Überblick:

- ca. 42,68 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Erdgeschosslage mit direktem Zugang
- 2 Büroräume + Badezimmer
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten
- Energieeffizienter KfW-55-Standard
- hochwertige Spanndecken mit integrierten LED-Leuchten
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Pflegeleichter Fliesenboden
- 2 Außenstellplätze optional à 40 €/Monat

Diese Gewerbeinheit vereint Funktionalität, Komfort und Nachhaltigkeit - eine ideale Basis für Ihren beruflichen Erfolg.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

[www.schäferimmo.de](http://www.schäferimmo.de).

## Ausstattung

Boden	Fliesen
Aufzug	Personenaufzug
Bauweise	Massiv

## Lage

Die Gewerbeinheit befindet sich in zentraler Lage von Siersburg, einem Ortsteil der Gemeinde Rehlingen-Siersburg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus - zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Frequenz an potenziellen Kunden und Geschäftspartnern. Die verkehrsgünstige Lage mit direkter Anbindung an die Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte wie Saarlouis, Merzig oder auch Luxemburg - ein klarer Standortvorteil für Unternehmen mit regionalem oder überregionalem Wirkungskreis. Zudem bietet die Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und kulturellen Sehenswürdigkeiten, wie der historischen Burganlage in Siersburg, eine attraktive Umgebung mit vielfältigem Entwicklungspotenzial. Der Standort vereint zentrale Erreichbarkeit mit einem angenehmen Umfeld - ideale Voraussetzungen für ein erfolgreiches Gewerbe.

## Ausstattung

## Sonstiges

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Vermieter. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Gewerbefläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Gewerbe-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Flächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden..

## Anbieter

Schäfer Immobilien  
Bibelstraße 2  
66740 Saarlouis

Zentrale  
Fax  
E-Mail  
Webseite

06831-5084518  
06831-5084520  
[info@schaeferimmosaar.de](mailto:info@schaeferimmosaar.de)  
[www.schaeferimmo.de](http://www.schaeferimmo.de)