

Charmante Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Saarwellingen zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	2,38 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	98.000 €



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 53 m² befindet sich in zentraler Lage von Saarwellingen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Büro, Praxis, Agentur oder für weitere Dienstleistungsbereiche.

Die Immobilie wurde ca. 1952 errichtet. Das Gewerbe umfasst insgesamt drei Büroräume, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC mit angrenzendem Abstellraum. Großzügige Schaufensterflächen sorgen für eine hervorragende Sichtbarkeit und schaffen gleichzeitig helle und freundliche Arbeitsbereiche.

Auf Wunsch können auch die vorhandenen Einrichtungsgegenstände mit erworben werden.
Die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

In den Jahren 2021 und 2022 wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2021: Verlegung eines neuen Laminatbodens, Einbau von Trennwänden und einem Glas-Schiebeelement sowie die Erneuerung der Oberlichter
- 2022: Einbau neuer Fenster zur Steigerung der Energieeffizienz

Dank der flexiblen Raumstruktur und der zentralen Lage eignet sich diese Einheit hervorragend für Unternehmer, Freiberufler oder Investoren, die auf der Suche nach einem gut erreichbaren und repräsentativen Standort sind.

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	53 m ²
Bürofläche	53 m ²
Anzahl Zimmer	3
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt



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

Ausstattung

Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich in attraktiver Lage von Saarwellingen, einer aufstrebenden Gemeinde im Landkreis Saarlouis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Infrastruktur und eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung aus.

Dank der Nähe zur Autobahn A8 sowie zur B269 ist der Standort optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Saarlouiser Stadtzentrum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso wie die umliegenden Städte Dillingen, Schwalbach und Lebach. Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig entfernt und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe, Banken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort sowohl für Kundenfrequenz als auch für Mitarbeiter attraktiv macht.

Die zentrale und verkehrsgünstige Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für vielfältige gewerbliche Nutzungen - sei es im Einzelhandel, im Dienstleistungssektor oder im Bürobereich.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2028-09-06
Endenergiebedarf	373.70
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	ERDGAS_SCHWER



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, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:

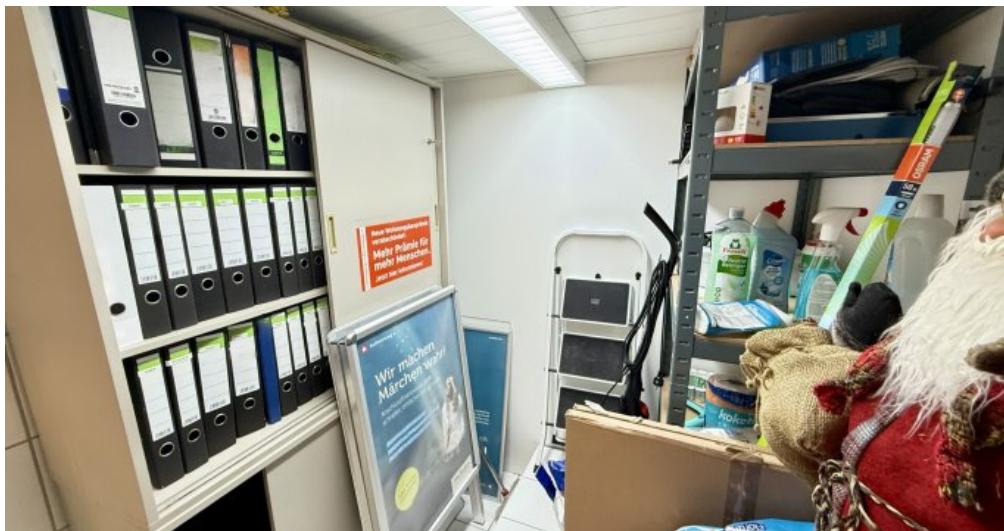
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Gewerbefläche, zur Nutzfläche und 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. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



7



8



9



10

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schaeferimmo.de