

## Büroflächen mit großem Konferenzraum – flexibel nutzbar auf drei Etagen in Dillingen!

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe von 2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuer-Satzänderung.
Kaltmiete	3.000 €
Nebenkosten	1.700 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution Freitext	6.000 €



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Büroeinheiten auf drei Ebenen (EG, 1. OG, 2. OG)
- + Insgesamt ca. 614,42 m² Nutzfläche (Büroetagen + 2 Kellerräume)
- + Separate Damen- und Herren-WCs auf jeder Etage
- + Großer Besprechungs-/Konferenzraum im Erdgeschoss
- + Zwei Kellerräume im Untergeschoss in der Miete enthalten
- + Ausreichend vorhandene LAN- und Telefonanschlüsse
- + Außenstellplätze verfügbar

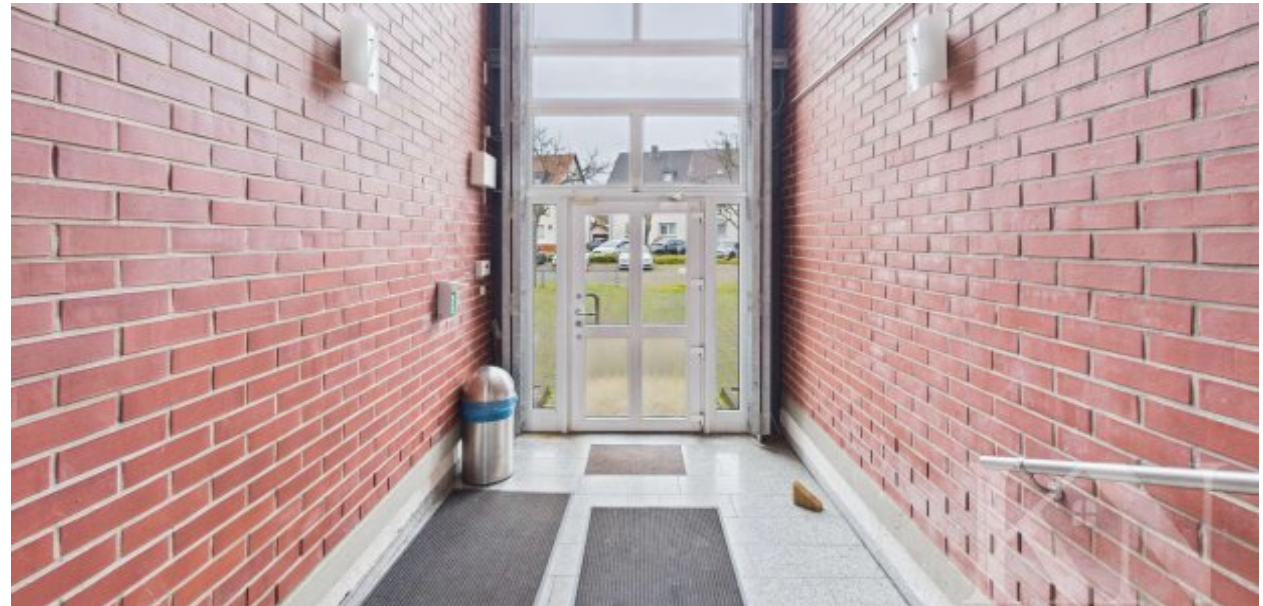
Suchen Sie nach einer vielseitig nutzbaren Bürofläche, die sowohl funktional als auch flexibel ist? Diese Büroeinheiten bieten ideale Voraussetzungen für Unternehmen, Kanzleien, Agenturen, Praxen oder Verwaltungseinheiten, die Wert auf eine klare Struktur, moderne technische Ausstattung und variable Nutzungsmöglichkeiten legen.

Die Flächen erstrecken sich über drei Etagen und können je nach Bedarf komplett oder etagenweise angemietet werden. Dadurch eignet sich das Objekt sowohl für größere Unternehmen mit umfassendem Platzbedarf als auch für kleinere oder wachsende Teams.



## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	565 m <sup>2</sup>
Bürofläche	565 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	18
Baujahr	1993
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	1991
Verfügbar ab	sofort



Große Fensterflächen sorgen auf allen Ebenen für eine angenehme natürliche Belichtung. Die Räume sind überwiegend mit strapazierfähigem Teppichboden ausgestattet und verfügen über abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung, ideal für den täglichen Büro- und Verwaltungsbetrieb. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Besprechungs- bzw. Konferenzraum im Erdgeschoss, der sich hervorragend für Meetings, Schulungen oder Präsentationen eignet. Die oberen Etagen bieten gut geschnittene Büroräume mit ruhiger Arbeitsatmosphäre, teilweise mit architektonisch ansprechenden Fensterlösungen.

Die sanitären Anlagen sind gepflegt, funktional und auf jeder Etage getrennt nach Damen und Herren vorhanden. Ergänzend stehen im Untergeschoss zwei separate Kellerräume zur Verfügung, die bereits in der Miete enthalten sind und sich ideal als Archiv- oder Lagerräume nutzen lassen.

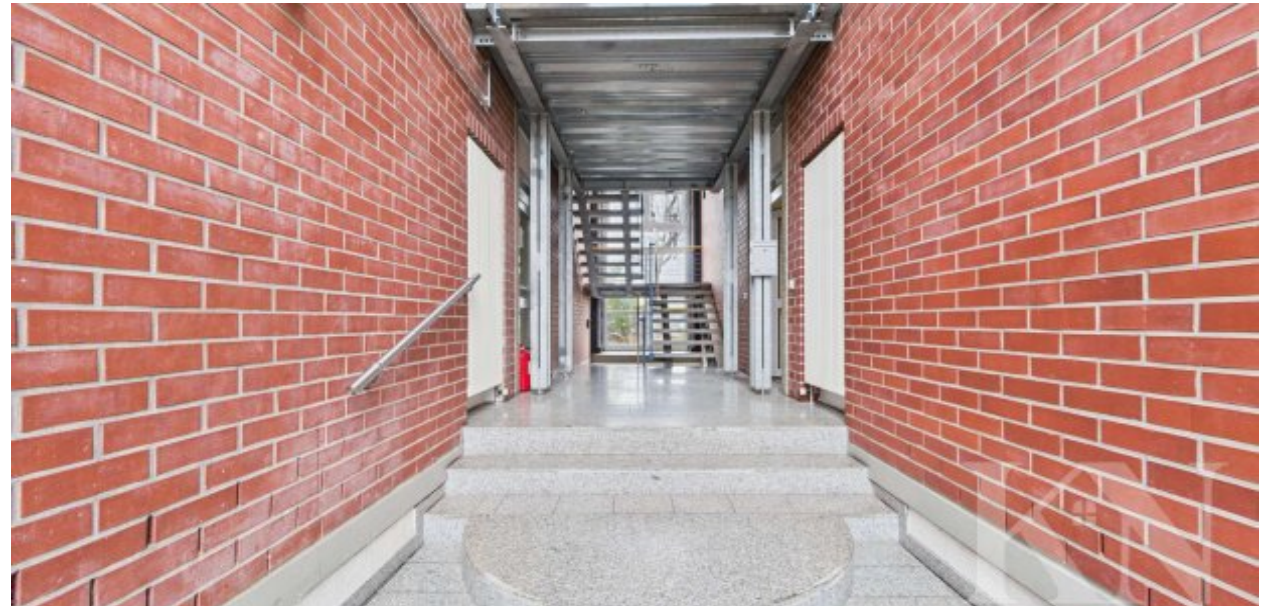
Erdgeschoss (EG):

- + 4 Büroräume zwischen ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 19 m<sup>2</sup>
- + Großer Besprechungs-/Konferenzraum mit ca.



## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
heizungsart	Fernheizung
befuerung	Fernwärme
Klimatisiert	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Ja



Obergeschoss (1. OG):

+ 7 Büroräume zwischen ca. 17 m<sup>2</sup> und ca. 19 m<sup>2</sup>

2. Obergeschoss (2. OG):

+ 6 Büroräume zwischen ca. 18 m<sup>2</sup> und ca. 19,5 m<sup>2</sup>

+ Zusätzlich Küche auf dieser Ebene vorhanden

Untergeschoss:

+ Zwei Kellerräume (in der Miete enthalten)

Mietkonditionen:

Gesamtpaket (alle 3 Etagen): 3.000 € Kaltmiete zzgl. 1.700 € Nebenkosten

Teilanmietung pro Etage nach Absprache möglich.

Die Büroeinheiten überzeugen durch ihre flexible Nutzbarkeit, gute technische Ausstattung und klare Grundrissstruktur. Ideal für Unternehmen, die einen professionellen, gut organisierten und anpassungsfähigen Standort suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Gewerbefläche.





## Lage

### Allgemein

Dillingen/Saar ist eine lebendige Stadt im Landkreis Saarlouis und Teil der Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Stadt verbindet eine zentrale Lage mit einer gewachsenen Infrastruktur und bietet ein vielseitiges Umfeld aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Dillingen ist geprägt durch eine urbane Struktur, kurze Wege und eine gute Durchmischung aus Wohngebieten, Gewerbe und Dienstleistungen. Durch die Nähe zur Saar sowie zu umliegenden Städten bietet Dillingen ein attraktives Umfeld für Familien, Berufspendler und Unternehmen gleichermaßen.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Autobahnen A8 und A620 sind Saarlouis, Saarbrücken, Merzig und Neunkirchen schnell erreichbar. Der Bahnhof Dillingen bietet regelmäßige Zugverbindungen im Regionalverkehr und ermöglicht eine komfortable Anbindung an das saarländische und überregionale Bahnnetz. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut ausgebaut und verbindet die einzelnen Stadtteile sowie die Nachbarorte zuverlässig.





in kurzer Fahrzeit erreichbar.

#### Bildung und Wirtschaft

Dillingen verfügt über ein breites Bildungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen wie Gemeinschaftsschulen und Gymnasien. Ergänzt wird das Angebot durch berufsbildende Schulen und Bildungseinrichtungen in der Region Saarlouis. Wirtschaftlich ist Dillingen traditionell industriell geprägt und zugleich Standort zahlreicher mittelständischer Unternehmen, Handwerksbetriebe und Dienstleister. Die Nähe zu Saarlouis, Völklingen und Saarbrücken stärkt den Wirtschaftsstandort zusätzlich.

#### Sport und Freizeit

Die Stadt bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Entlang der Saar laden Spazier- und Radwege zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, Fitnessstudios, Sportanlagen sowie kulturelle Einrichtungen bieten ein abwechslungsreiches Freizeitangebot für alle Altersgruppen. Veranstaltungen, Stadtfeste und ein aktives Vereinsleben tragen zu einer hohen Lebensqualität und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl bei.





Krankenhäuser und weiterführende medizinische Einrichtungen in Dillingen, Saarlouis und Saarbrücken sind schnell erreichbar und gewährleisten eine umfassende gesundheitliche Betreuung..





## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.

Elektrik: Leitungen in den Wänden als auch die Sicherungen aus dem Baujahr. LAN + Telefonanschlüsse ausreichend vorhanden. Die Büroräume wurden 2001 neu verkabelt. Es wurden CAT 6 + Kabel verlegt.

Heizung: Fernwärmeanschluss, Heizkörper als auch die Leitungen in den Wänden aus dem Baujahr. Klimaanlage wurde 2002 eingebaut. Die Klimageräte sind im 2. OG verfügbar und in den einzelnen Büros regelmäßig erneuert worden. Die Verkabelung wurde 2001 erneuert.

Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster in Holzoptik aus dem Baujahr. Pot. Erneuerung geplant.

Bäder: Auf jeder Ebene getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren verfügbar. Normale Ausstattung aus dem Baujahr.

Dach: Aus dem Baujahr

Wasserleitungen: Aus dem Baujahr

Fußböden / Türen / Malerarbeiten: Sequentiell erneuert in den letzten Jahren.





## Sonstiges

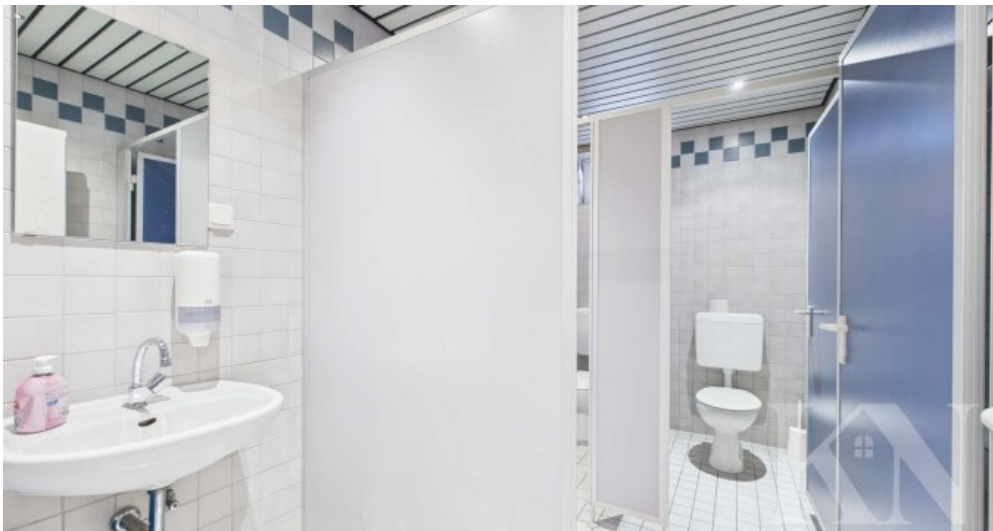




EG Bu?ro 3



EG Bu?ro 4



EG WC-Herren



EG WC-Damen





1. OG Diele



1. OG Flur



1. OG Bu?ro 1



1. OG Bu?ro 2





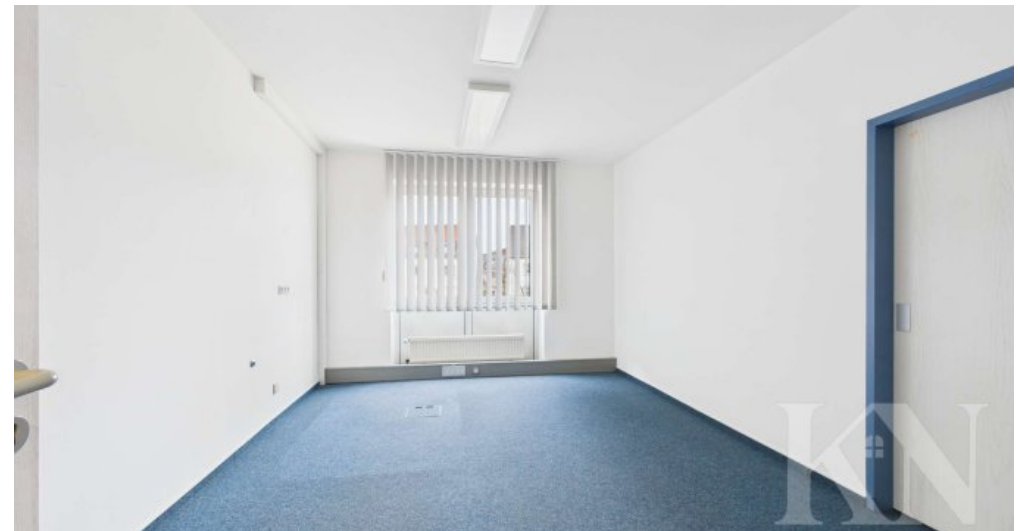
1. OG Bu?ro 3



1. OG Bu?ro 4



1. OG Bu?ro 5



1. OG Bu?ro 6





1. OG Bu?ro 7



1. OG WC-Damen



1. OG WC-Herren



2. OG Diele





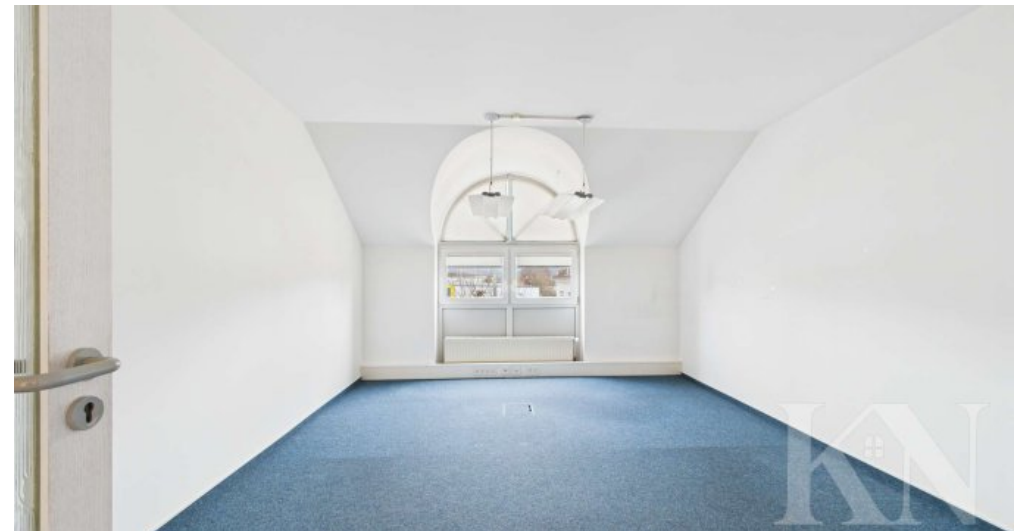
2. OG Flur



2. OG Bu?ro 1



2. OG Bu?ro 2



2. OG Bu?ro 3





2. OG Bu?ro 4



2. OG Bu?ro 5



2. OG Bu?ro 6



2. OG Ku?che





2. OG WC-Damen



2. OG WC-Herren



Front



Front





Rückansicht-Eingang



Rückansicht-Eingang



Rückansicht-Eingang



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[pascal.naumann@kessel-naumann.de](mailto:pascal.naumann@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>