

## Moderne Bürofläche im EG, Gewerbegebiet Saarlouis-Röderberg

### Preise & Kosten

Mietercourtage	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.
Kaltmiete	1.300 €
Warmmiete	1.500 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	2.600 €
Kaution Freitext	2 Monatskaltmieten
Betriebskosten netto	200 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.500 €



### Objektbeschreibung

Modern ausgestattete Büroräume im Gewerbegebiet "Röderberg" in Saarlouis:  
Diese Büroetage im EG mit bester Verkehrsanbindung steht Ihnen ab sofort zur neuen Nutzung zur Verfügung.

Die Erschließung erfolgt über zwei Eingänge im EG, jeweils auf der Vorder- und Rückseite des Gebäudes.

Optional zu dieser als Büro- oder Praxisräume nutzbaren Gewerbefläche stehen in EG und OG weitere Büro- und Hallenflächen im selben Gebäude zur Verfügung.

Prinzipiell erfüllt das vorhandene Objekt aber bereits alle Anforderungen an eine moderne Arbeitsplatzinfrastruktur.

Das Objekt verfügt ausreichend PKW-Stellplätze vor bzw. hinter dem Gebäude.

Bitte beachten Sie, dass die angegebene Kaltmiete und die Betriebskosten als Netto-Wert zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu verstehen ist.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen zu dieser attraktiven Büro-, Praxis- und Gewerbefläche.

Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	160 m <sup>2</sup>
Bürofläche	160 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	3
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	01.05.2026
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Dieses Bürogebäude ist in einem größeren Gewerbegebiet (Röderberg) nahe Saarlouis angesiedelt. Im Umfeld finden sich mehrere renommierte Unternehmen und Dienstleister. Der Standort ist per Bahn, Bus, Autobahn (A6, A8 und A620) und Bundesstraßen bestens erreichbar und angebunden. Der Flughafen Ensheim ist etwa 45 Autominuten entfernt. Die Flughäfen in Luxemburg oder Metz-Nancy sind in ca. 45-90 Minuten zu erreichen..

## Ausstattung

Boden	Teppich, Kunststoff
Unterkellert	Nein



## Ausstattung

Büro- bzw. Praxisflächen in EG und OG des Gebäudes verfügbar:

OG ca. 302m<sup>2</sup>

EG ca. 160m<sup>2</sup>

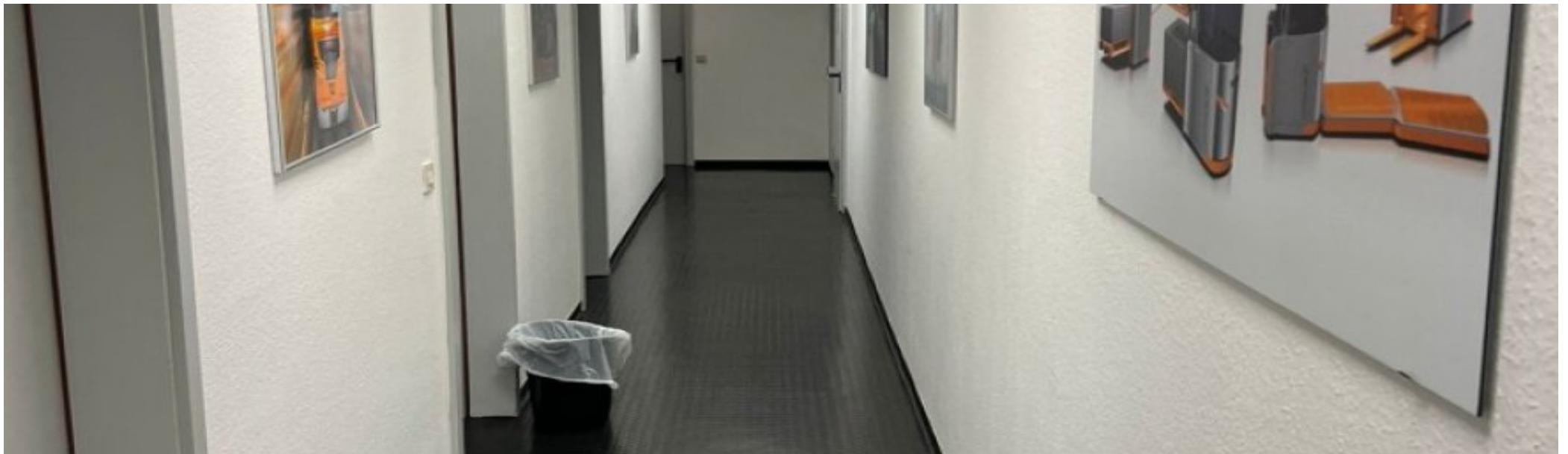
Halle EG ca. 400m<sup>2</sup> plus Büro 111m<sup>2</sup>

Das gesamte Gebäude wurde 2012 saniert.

Heizung Gas mit Brennwerttechnik.

Ausstattung:

- Iso-Fenster, doppelt verglast
- Nachhaltige Gebäudetechnik
- Elektrische Außenjalousien
- Teil-Klimatisierung
- Moderne EDV-, Telekommunikations- und Multimedia-technik
- Netzwerkanschlüsse über Kabelkanäle
- Beleuchtung integriert in Odenwald-Decken
- Getrennte WC-Anlagen
- 3 separate Eingänge
- Raumauflteilung variabel
- Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück.



## 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 Kontaktdataen.

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..



Erschließungsflur



Ansicht Büro



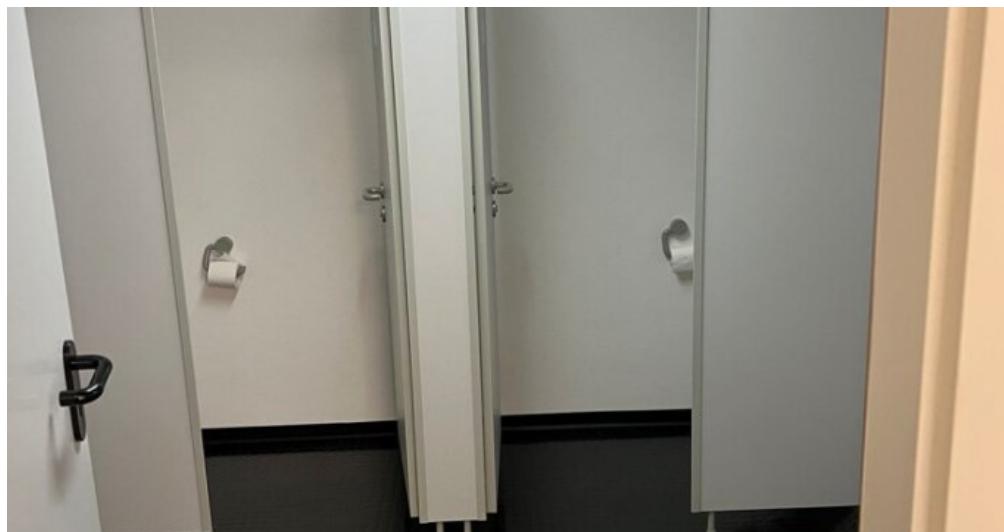
Ansicht Büro 1



Ansicht Büro 2



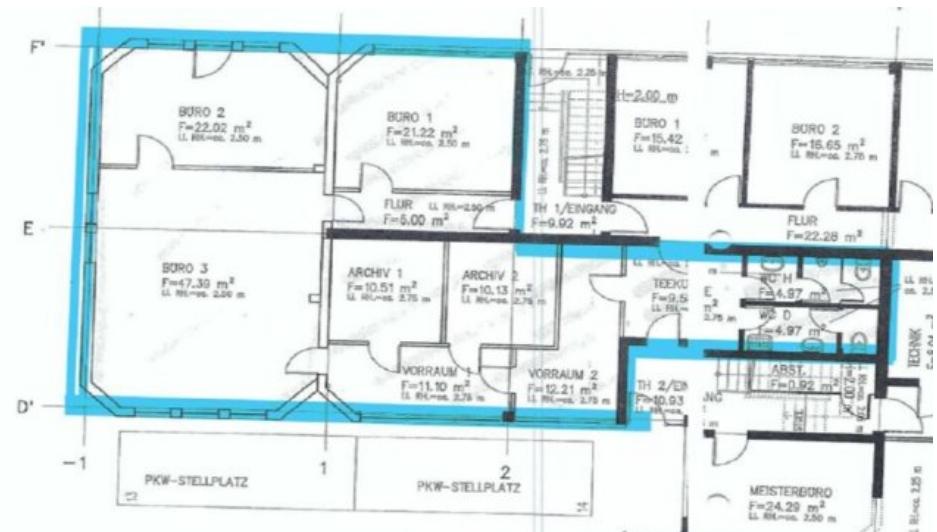
Lager Archiv



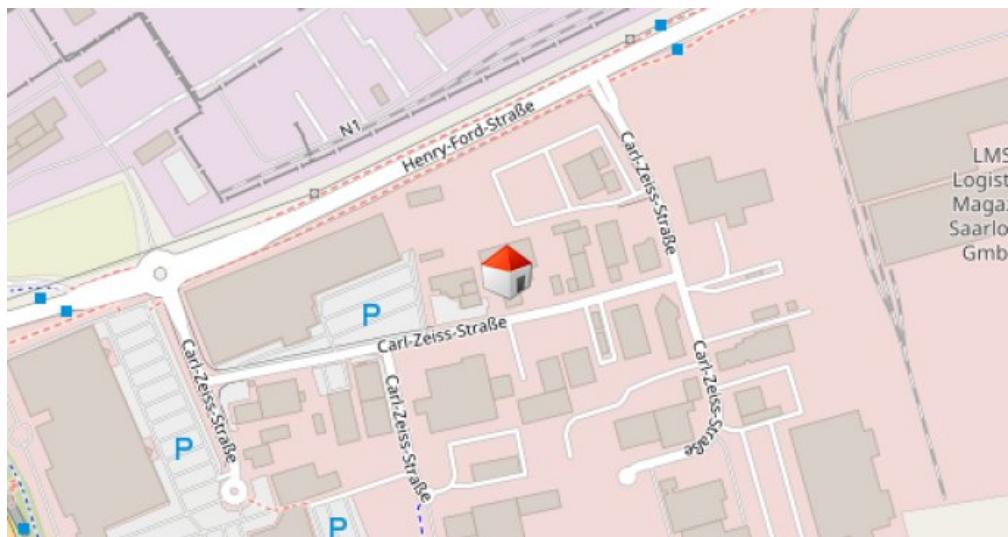
Ansicht WC



WC



Grundriss Büro EG ca 160qm



Bürofläche Röderberg

## Adresse

Carl-Zeiss-Straße 19  
66740 Saarlouis / Roden

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>