

Repräsentative & moderne Gewerberäume auf 1.189 m² mit Glasfaser, Meetingräumen & Stellplätzen

Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	1 Monatskaltmiete zzgl. MwSt. fällig bei Abschluss des Mietvertrags
Courtage	1 Monatskaltmiete zzgl. MwSt. fällig bei Abschluss des Mietvertrags
Kaltmiete	11.890 €
Freiplätze	15
Kautions Freitext	23.780 €



Objektbeschreibung

Wer heute qualifizierte Mitarbeitende gewinnen und langfristig binden möchte, schafft mehr als funktionale Arbeitsplätze - er bietet ein Umfeld, das echten Mehrwert liefert. Diese modernen Büroflächen machen genau das möglich: klimatisierte Räume an heißen Sommertagen, angenehme Fußbodenheizung im Winter und ein durchdachtes Raumkonzept, das produktives Arbeiten und persönlichen Austausch in den Mittelpunkt stellt. Unternehmen profitieren dadurch nicht nur von einer repräsentativen Arbeitsumgebung, auch die Mitarbeitenden genießen ein komfortables, gesundes und motivierendes Arbeitsumfeld. So entsteht eine Arbeitsatmosphäre, die viele bewusst dem Homeoffice vorziehen.

Das Mietangebot umfasst zwei großzügige Etagen mit über 1.189 m² flexibel nutzbarer Gesamtfläche. Grundsätzlich können beide Stockwerke gemeinsam angemietet werden. Ebenso ist eine getrennte Anmietung der beiden Etagen möglich (627 m² und 562 m²). Darüber hinaus besteht die Option, die jeweiligen Etagen nochmals zu unterteilen, sodass auch eine hälftige Etage anmietbar wäre.

Angaben zur Immobilie

Bürofläche	1.189 m ²
Anzahl Zimmer	20
Stellplätze	15
Anzahl Balkone	1
Baujahr	2023
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	sofort



Die Immobilie präsentiert sich energetisch und technisch auf modernstem Stand und überzeugt durch eine hochwertige, geschmackvolle Ausstattung mit Echtholzparkett. Die Fußbodenheizung kann zugleich zur Kühlung genutzt werden und sorgt ganzjährig für ein ausgeglichenes Raumklima. Wärmedämmende Verglasung, autonome Beschattungssysteme sowie klimatisierte Bereiche unterstreichen den hohen Komfortanspruch des Gebäudes.

Im Erdgeschoss mit ca. 627 m² schafft das lichtdurchflutete Atrium im Eingangsbereich eine helle, einladende und repräsentative Atmosphäre. Hier befinden sich mehrere großzügige Büroräume sowie ein modern gestalteter Pausenbereich mit großer, voll ausgestatteter Küche als zentraler Treffpunkt für Mitarbeitende. Zusätzlich steht ein großzügiger Raum zur Verfügung, der sich flexibel als Besprechungs-, Schulungs- oder Tagungsraum nutzen lässt und somit auch für größere Teams oder externe Veranstaltungen ideale Voraussetzungen bietet. Die sanitären Anlagen sind getrennt für Damen und Herren ausgestattet.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Parkett
befeuernug	Elektro
Klimatisiert	Ja
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Barrierefrei	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



562 m² bietet weitere Büroräume, kleinere Meetingzonen mit Küche sowie einen großen Besprechungsraum. Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren, teilweise mit Duschen, runden das Raumangebot ab.

Im Untergeschoss stehen auf über 579 m² großzügige, saubere und trockene Lagerflächen zur Verfügung. Hinter dem Gebäude befindet sich zudem eine Grünfläche mit Grillplatz, der sich ideal für Teamevents oder gemeinsame Mittagspausen anbietet.

Auch technisch erfüllt die Immobilie höchste Anforderungen moderner Unternehmen: Glasfaseranbindung, modernste Datenverkabelung in sämtlichen Büroräumen, sowie Serverräume auf jeder Etage gewährleisten eine leistungsfähige IT-Infrastruktur. In ausgewählten Bereichen, insbesondere in Besprechungsräumen, sorgen schalldämmende Decken und Schallschutztüren für optimale akustische Bedingungen. Barrierefreie Zugänge, ein Chip-Zugangssystem sowie ein eingefriedetes und nach Feierabend verschlossenes Gelände gewährleisten Sicherheit und Komfort.

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	03.03.2035
Endenergiebedarf	32.1
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	03.03.2025
Energieeffizienzklasse	A_PLUS
Primärenergieträger	Strom
Stromverbrauchskennwert kWh/(-a)	178



Außenstellplätze mit Wallboxen für E-Fahrzeuge sind vorhanden. Neben klassischen Büro- und Verwaltungsnutzungen eignet sich die Immobilie auch für andere gewerbliche Konzepte. Insbesondere im Erdgeschoss ist beispielsweise eine Nutzung als Tagespflege gut vorstellbar. Die vorhandene Raumstruktur mit großzügigem Aufenthaltsbereich, geeigneten Sanitäreinrichtungen sowie direktem Zugang zu einer Grünfläche mit Pavillon bietet hierfür sehr gute Voraussetzungen.

Die angegebene Kaltmiete bezieht sich auf die Anmietung der gesamten Büroflächen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss. Grundsätzlich ist auch eine separate Anmietung einzelner Etagen denkbar; in diesem Fall erfolgt die Mietpreisgestaltung angepasst an Flächenumfang und Nutzungskonzept. Die Nebenkosten werden als Pauschale vereinbart und vor Vertragsabschluss transparent und nachvollziehbar kalkuliert, sodass für Sie von Beginn an Planungssicherheit besteht.



Lage

Diese moderne Gewerbeimmobilie befindet sich in Spiesen-Elversberg im Landkreis Neunkirchen in verkehrsgünstiger Lage. Die Mittelzentren Neunkirchen, St. Ingbert und Homburg sind in wenigen Fahrminuten erreichbar; die Landeshauptstadt Saarbrücken liegt rund 15 bis 20 Minuten entfernt.

Über die nahegelegene Anschlussstelle Elversberg zur Bundesautobahn A8 bestehen gute Ost-West-Verbindungen in Richtung Saarlouis und Luxemburg sowie in Richtung Neunkirchen mit Anschluss an die A6 (Homburg, Kaiserslautern, Mannheim). Über das Autobahndreieck Friedrichsthal ist zudem die A623 angebunden, wodurch Saarbrücken sowie die A1 in Richtung Trier und Köln schnell erreichbar sind.

Auch die Anbindung an den Bahn- und Luftverkehr ist als günstig zu bewerten. Der Flughafen Saarbrücken (SCN) ist in etwa 15 bis 20 Fahrminuten erreichbar. Vom rund 20 km entfernten Europbahnhof Saarbrücken bestehen regelmäßige ICE- und TGV-Verbindungen, unter anderem nach Paris mit einer Fahrzeit von etwa zwei Stunden.



zwei bis zweieinhalb Stunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung (unter fünf Minuten). Insgesamt bietet der Standort eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung und eignet sich damit besonders für gewerbliche Nutzungen mit überregionaler Ausrichtung..



Ausstattung

- 1. OG mit 10 Räumen, Besprechungsraum, Bad mit Dusche und WCs, Küche
- EG mit 10 Räumen, agilen Meetingraum, Tagungsraum, zwei Küchen
- Energetisch und technisch hochwertige Immobilie auf modernstem Standard
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung und integrierter Kühlfunktion
- Teilweise klimatisierte Räume & autonome Beschattung
- Glasfaseranbindung und moderne EDV-Verkabelung
- Serverräume auf jeder Etage
- Moderne Besprechungsräume & agile Meetingzonen
- Großer Konferenzraum für Schulungen und Tagungen
- Repräsentativer Pausenbereich mit hochwertiger Küche
- Barrierefreie Zugänge
- Schalldämmende Decken & Schallschutztüren
- Außenstellplätze mit Ladestationen für E-Fahrzeuge
- Eingefriedetes Grundstück mit Chip-Zugang
- Großzügige, saubere Lagerflächen im Untergeschoss
- Grillplatz & Grünfläche mit Pavillon.



Sonstiges

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen. Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.



-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten..



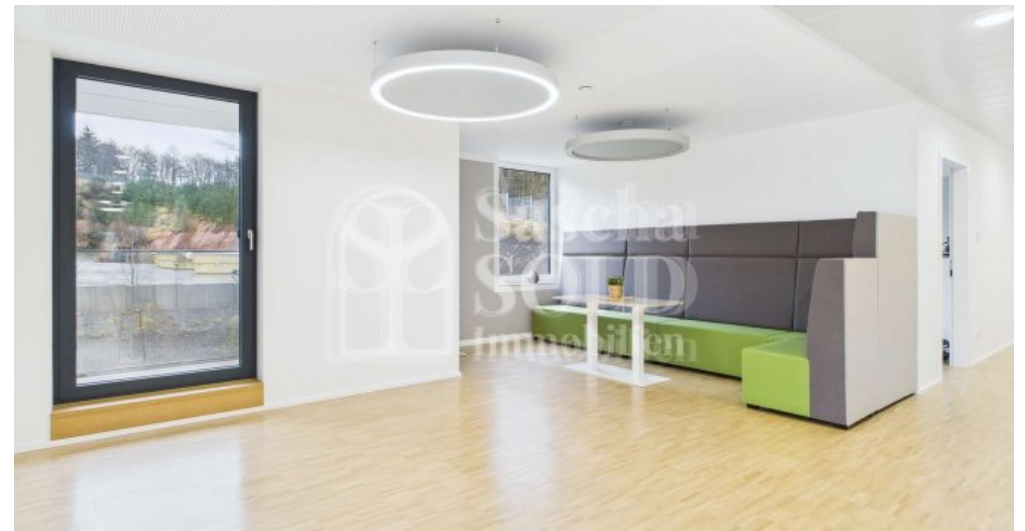
1. OG - Meetingzone



1. OG - Flur



1. OG - Büroraum



1. OG - Meetingzone



1. OG - Büroraum



1. OG - Meetingzone mit Küche



1. OG - Meetingzone



1. OG - Büroraum



1. OG - WC



1. OG - Besprechungsraum



UG - Lagerfläche

Traumimmobilie gefunden?

- ➔ *Anfrage senden*
- ➔ *Posteingang/Spam-Ordner prüfen*
- ➔ *Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten*

The diagram shows a smartphone on the left displaying the Sascha SOLD Immobilien app interface with a house image and the text 'Interesse geweckt? Anfrage gesendet?'. An arrow points to a laptop on the right displaying the same app interface with an '@' symbol and the text 'Spam-Ordner prüfen! Exposé, virtueller Rundgang & Adresse erhalten'.

Immobilie



**Sascha
SOLD
Immobilien**

Was ist Ihre Liegenschaft im Saarland wert?
www.sold.de/Wertermittlung.htm
oder QR-Code scannen:

 **Kostenlose
Wertermittlung
schnell & unverbindlich!**

2_Wertermittlung

Anbieter

Sold Immobilien
Poststraße 43
66386 St. Ingbert

Zentrale
Webseite

068949122060
www.sold.de