

Moderne Gewerbefläche mit Galerie, Wintergarten & Top-Ausstattung im Zentrum von St. Ingbert

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	199.000 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbefläche überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, den gepflegten Gesamtzustand sowie ein ansprechendes, repräsentatives Erscheinungsbild. Mit einer Gesamtfläche von ca. 114 m² erstreckt sich die Einheit über zwei Ebenen (EG und OG) und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für Einzelhandel, Dienstleistung oder moderne Bürokonzepte. Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger, offener Verkaufs- bzw. Geschäftsraum, der durch große Fensterflächen hervorragend belichtet wird und eine optimale Präsentation ermöglicht. Der Raum geht fließend in einen lichtdurchfluteten Wintergarten im rückwärtigen Bereich über, wodurch eine angenehme Atmosphäre mit zusätzlicher Nutzfläche entsteht. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Küche inklusive hochwertiger Einbauküche sowie einen praktischen Abstell- und Technikraum. Das Obergeschoss ist über eine stilvolle Wendeltreppe erreichbar und besticht durch eine offene Galerie, die einen attraktiven Blick in den unteren Eingangsbereich ermöglicht.

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	114 m ²
Bürofläche	114 m ²
Anzahl Zimmer	4
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verkaufsstatus	offen



Die Räumlichkeiten befinden sich insgesamt in einem sehr gepflegten und aufwendig renovierten Zustand. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2009 wurden unter anderem teilweise neue Trockenbauwände errichtet, Laminatböden verlegt, der Belag der Wendeltreppe erneuert sowie Elektro- und Wasserleitungen in Teilen modernisiert. Darüber hinaus wurde eine hochwertige Einbauküche installiert, ein modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zusätzlicher Infrarotheizung geschaffen, sämtliche Decken inklusive Beleuchtung neu gestaltet und die Wände mit ansprechendem Edelputz versehen.

Aufgrund des sehr guten Gesamtzustands kann die Gewerbeinheit ohne größeren Renovierungs- oder Modernisierungsaufwand unmittelbar genutzt werden - ein klarer Vorteil für einen schnellen Betriebsstart. Das Objekt befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude, was den besonderen Charme und die repräsentative Außenwirkung zusätzlich unterstreicht. Große und zahlreiche Fensterflächen sorgen nicht nur für eine freundliche, helle Arbeitsatmosphäre, sondern bieten gleichzeitig eine ausgezeichnete Sichtbarkeit für potenzielle Kunden.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
Unterkellert	teils
Abstellraum	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Darüber hinaus besteht ein Nutzungsrecht für fünf weitere Stellplätze auf dem Parkdeck eines nahegelegenen Parkhauses, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen erheblichen Mehrwert darstellt.

Zusätzlichen Stauraum bieten zwei dem Objekt zugeordnete Kellerräume, die flexibel genutzt werden können.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schaeferimmosaar.de.

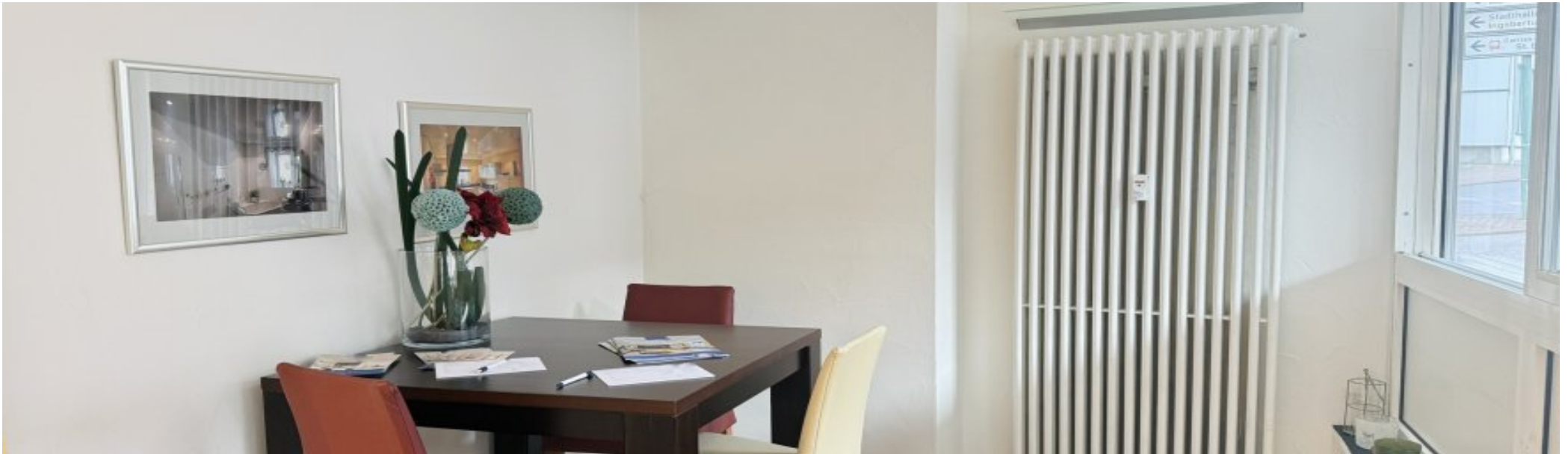


Lage

Die angebotene Gewerbefläche befindet sich in zentraler und stark frequentierter Lage von St. Ingbert. Die Umgebung zählt zu den wichtigsten innerstädtischen Verkehrs- und Geschäftsachsen und profitiert von einer sehr guten Sichtbarkeit sowie einer hohen Passantenfrequenz - ideale Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistung oder Büronutzung.

Das unmittelbare Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur mit einer Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Betrieben, Dienstleistern sowie öffentlichen Einrichtungen. Dadurch ergibt sich ein lebendiges Umfeld mit kontinuierlicher Kunden- und Besucherfrequenz über den gesamten Tag hinweg.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Der Bahnhof von St. Ingbert ist in wenigen Minuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung in Richtung Saarbrücken sowie in die umliegenden Städte. Zudem besteht eine gute Erreichbarkeit über die nahegelegenen Autobahnen, insbesondere die A6 und A623, wodurch auch der Individualverkehr optimal angebunden ist.



Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus hoher Frequenz, guter Erreichbarkeit und zentraler Positionierung innerhalb der Stadt..



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: 3,57 % 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) 3,57 % 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..



9



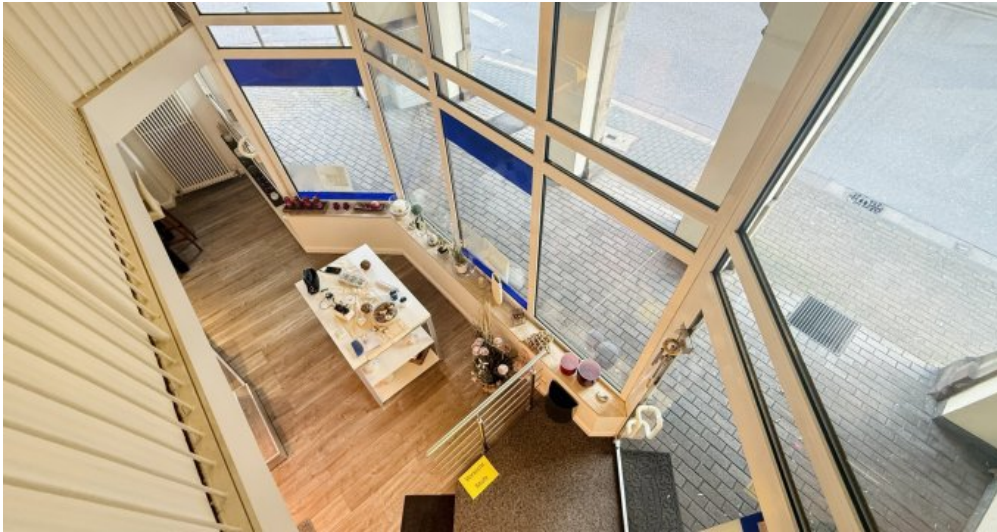
10



11



12



13



14



15



16



17

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

info@schaeferimmosaar.de

Webseite

www.schaeferimmo.de