

## Großzügige Praxis- oder Bürofläche in zentraler Lage von Püttlingen!

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	Provisionsfrei
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe von 2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. wird von den Eigentümern übernommen und ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuer-Satzänderung.
Warmmiete	1.883 €
Tiefgaragen	1



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- \* Ca. 133,52 m<sup>2</sup> großzügige Fläche im 1. Obergeschoss
- \* Flexible Nutzung als Praxis oder Büroeinheit
- \* Großer Balkon mit zusätzlicher Aufenthaltsqualität
- \* Helle Räume durch große Fensterflächen
- \* Moderner Zustand mit Neubaucharakter inkl. Aufzug im Gebäude
- \* Tiefgaragenstellplatz für komfortables Parken vorhanden

Diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche befindet sich in zentraler Lage von Püttlingen und bietet auf rund 133,52 m<sup>2</sup> ideale Voraussetzungen für einen professionellen Praxis- oder Bürostandort. Die Einheit liegt im 1. Obergeschoss eines modernen Wohn- und Geschäftshauses mit ansprechendem Gesamtbild und sehr guter Erreichbarkeit.

Ein besonderer Vorteil ist der im Gebäude vorhandene Aufzug, der einen barrierearmen Zugang zur Einheit ermöglicht. Dies ist insbesondere für Praxen mit Patientenverkehr, aber auch für Mitarbeiter und Kunden ein großer Pluspunkt im täglichen Betrieb.

Zuletzt wurde die Fläche als HNO-Praxis genutzt und ist entsprechend funktional strukturiert.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	133,52 m <sup>2</sup>
Bürofläche	133,52 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Stellplätze	1
Anzahl Balkone	1
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	sofort



Die Fläche verfügt über mehrere großzügige Räume, die flexibel als Behandlungszimmer, Büros oder Besprechungsräume genutzt werden können. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen zentralen Empfangs- bzw. Wartebereich, eine separate Küche mit Einbauküche, ein WC sowie ein zusätzliches Badezimmer. Ein Abstell- bzw. Technikraum sorgt für weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

Besonders hervorzuheben sind die großen Fensterflächen, die für eine helle und angenehme Arbeitsatmosphäre sorgen. Der großzügige Balkon stellt zudem einen echten Mehrwert dar – ideal für Pausen oder als zusätzlicher Aufenthaltsbereich. Die Beheizung erfolgt komfortabel über eine moderne Fußbodenheizung – klassische Heizkörper sind nicht vorhanden, was für ein angenehmes Raumklima sowie eine flexible Raumgestaltung sorgt.

Ein zur Einheit gehörender Tiefgaragenstellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort und gewährleistet jederzeit eine sichere und wettergeschützte Parkmöglichkeit direkt am Objekt.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
befeuern	Gas
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Tiefgarage
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



### Wichtiger Hinweis:

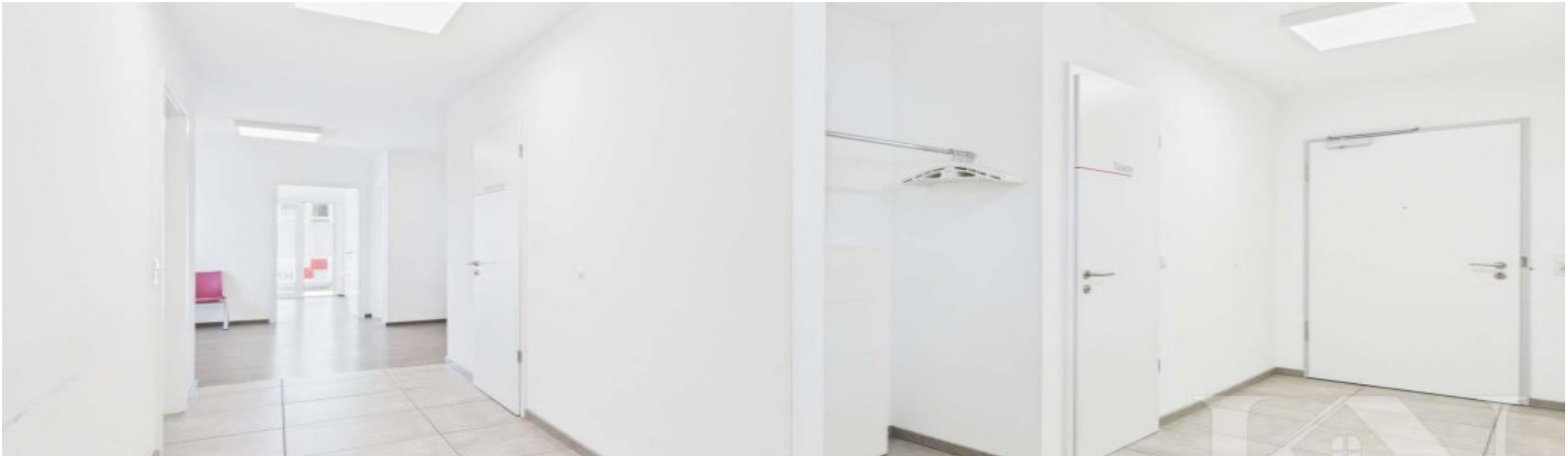
Für die Fläche besteht ein bestehender Mietvertrag aus dem Jahr 2020, der vom neuen Mieter übernommen wird und eine Laufzeit bis 2030 vorsieht.

Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Fläche unter anderem ideal für:

- \* Allgemeinmediziner
- \* Fachärzte (z. B. HNO, Dermatologie etc.)
- \* Physiotherapeuten
- \* Heilpraktiker
- \* Logopäden
- \* Ergotherapeuten
- \* Psychotherapeuten
- \* Büros, Kanzleien oder Beratungsunternehmen

Die zentrale Lage in Püttlingen sorgt für eine gute Sichtbarkeit sowie eine sehr gute Erreichbarkeit für Patienten, Kunden und Mitarbeiter. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Parkmöglichkeiten, was den Standort zusätzlich attraktiv macht.

Wenn Sie weitere Informationen wünschen oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



## Lage

### Allgemein

Püttlingen liegt im Regionalverband Saarbrücken und gehört zur Metropolregion Saar-Lor-Lux. Die Stadt verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer guten Anbindung an das nahegelegene Oberzentrum Saarbrücken. Mit ihren gewachsenen Wohngebieten, einem lebendigen Stadtkern und der umgebenden Wald- und Hügellandschaft bietet Püttlingen ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

### Infrastruktur

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die Autobahnen A620 und A8 erreichen Sie Saarbrücken, Völklingen, Saarlouis und weitere Städte der Region in kurzer Zeit. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Busverbindungen gut ausgebaut und sorgt für eine zuverlässige Anbindung an umliegende Orte. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés sind in Püttlingen und den angrenzenden Stadtteilen ausreichend vorhanden und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.



Ergänzt wird dies durch zahlreiche Bildungs- und Betreuungsangebote im Regionalverband Saarbrücken. Wirtschaftlich profitiert die Stadt von ihrer Nähe zu Saarbrücken sowie zu den Industriestandorten in Völklingen und Saarlouis. Neben regionalen Unternehmen und Handwerksbetrieben bietet die Umgebung vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Sport und Freizeit

Die Umgebung von Püttlingen lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Zahlreiche Wander- und Radwege, weitläufige Waldgebiete sowie Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bieten ideale Bedingungen für Erholung und Bewegung. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten – von lokalen Veranstaltungen bis hin zu Angeboten im nahegelegenen Saarbrücken. Die Kombination aus Natur und Stadtnähe macht Püttlingen besonders attraktiv.

Medizinische Versorgung

Die medizinische Versorgung ist gut aufgestellt: In Püttlingen selbst sowie in den umliegenden Orten stehen Haus- und Fachärzte sowie Apotheken zur Verfügung.



Weitere Kliniken und spezialisierte Einrichtungen in Saarbrücken und der Region sind schnell erreichbar und sichern eine optimale medizinische Betreuung..



## Ausstattung

.



## Sonstiges

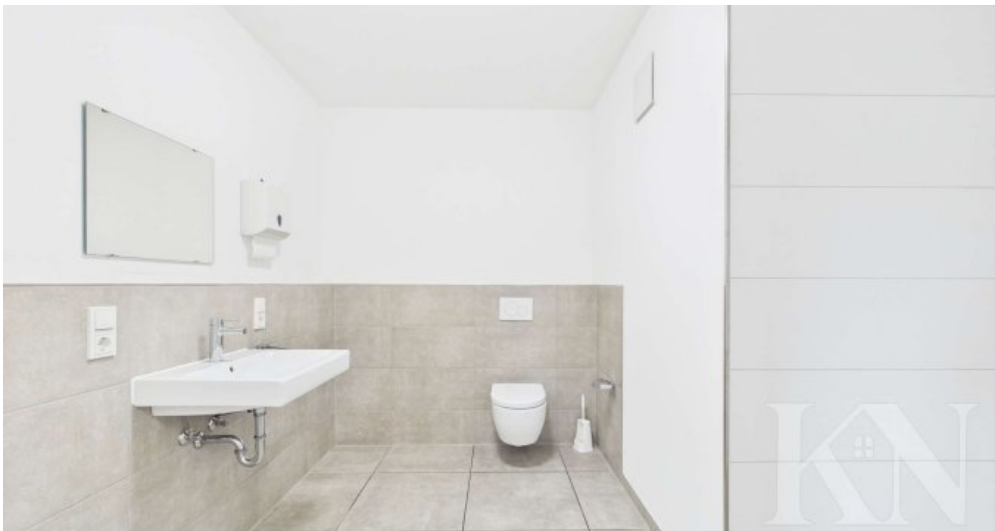




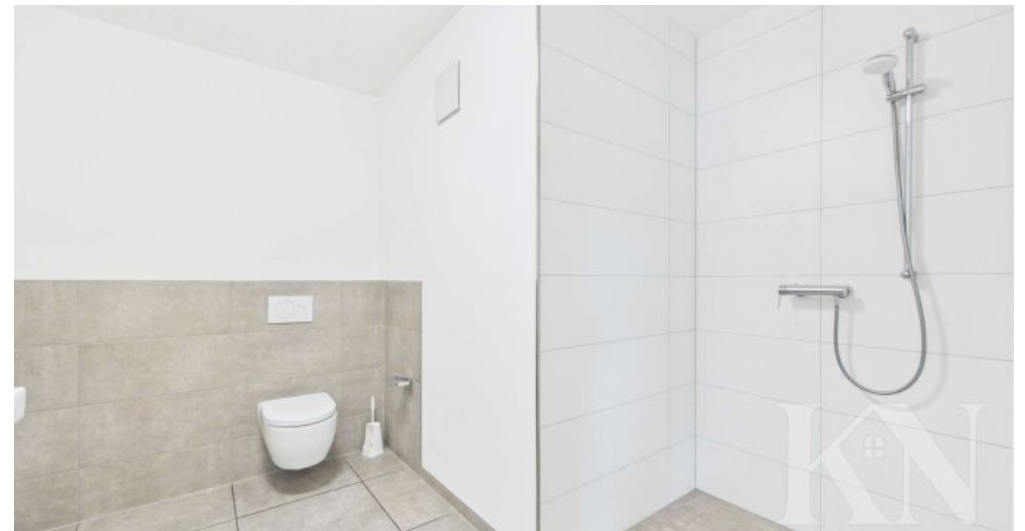
Wartebereich



Wartebereich / Flur



Badezimmer



Badezimmer



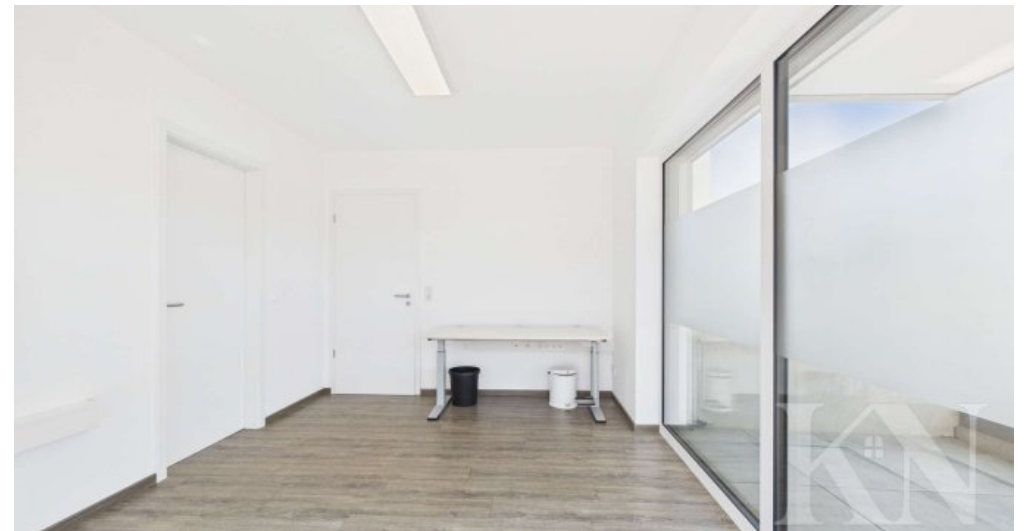
Küche



Raum 3



Raum 3



Raum 4



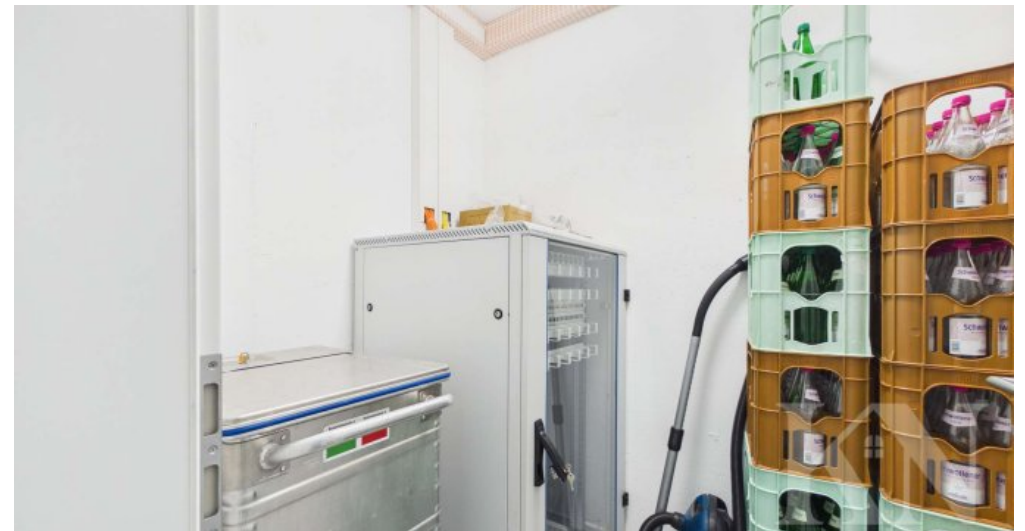
Balkon



Balkon



Balkon



Abstellraum / Technikraum



Aufzug



Außenansicht



Eingang



Einfahrt Tiefgarage

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

068069140780

E-Mail

[tamara.seidel@kessel-naumann.de](mailto:tamara.seidel@kessel-naumann.de)

Webseite

<https://kessel-naumann.de>