

## UNTERNEHMER GESUCHT - Wohn-und Geschäftshaus in bester Gewerbelage von 66482 Zweibrücken

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57 %
Innencourtage	3,57 %
Kaufpreis	498.000 €
Freiplätze	5



### Objektbeschreibung

Immobilien GmbH präsentiert:

Eine exklusive Gewerbeimmobilie mit Büroflächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten  
Willkommen zu Ihrem neuen Geschäftsstandort in Zweibrücken! Diese exquisite Gewerbeimmobilie bietet nicht nur eine erstklassige Büro- und Gewerbefläche von insgesamt ca. 273 m<sup>2</sup>, sondern auch eine beeindruckende Liste von Annehmlichkeiten, die Ihren geschäftlichen Erfolg unterstützen werden.

Lage und Grundstück:

Das Büro- und Gewerbegebäude befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1000 m<sup>2</sup> inmitten des begehrten Gewerbegebiets Süd in Zweibrücken. Das Baujahr der Immobilie im Jahr 2000 verspricht moderne Ausstattung und effiziente Bauweise. Eine große gepflasterte Hofeinfahrt führt zu Ihrem neuen Geschäftssitz, der vollständig eingezäunt ist und durch ein elektrisches Tor gesichert wird.

Ausstattungsmerkmale und Aufteilung:

Zwei Garagen und ein Carport bieten umfangreiche Möglichkeiten für Fahrzeugunterbringung und Lagerung.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	333 m <sup>2</sup>
Bürofläche	273,70 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	5
Baujahr	2000
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache



Ein massives Treppenhaus verbindet beide Etagen miteinander und gewährleistet einen reibungslosen Zugang zu allen Bereichen der Immobilie.

**Raumaufteilung:**

Das Erdgeschoss umfasst eine großzügige Büro- und Gewerbefläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, die mit einem großen zentralen Flur, mehreren Büros, Besprechungs- und Pausenräumen sowie einem Badezimmer mit bodengleicher Dusche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie weitere ca. 138 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche, verteilt auf eine voll ausgestattete Küche, mehrere Büros mit Zugang zu überdachten Terrassen, ein weiteres Badezimmer sowie einen Abstellraum.

**Perfekte Balance zwischen Funktionalität und Ästhetik:**

Diese Gewerbeimmobilie besticht nicht nur durch ihre erstklassige Ausstattung und vielseitige Raum-aufteilung, sondern auch durch ihre ästhetische Gestaltung. Genießen Sie die optimale Arbeitsum-ggebung und setzen Sie neue Maßstäbe für Ihr Un-ternehmen in Zweibrücken.

Büro- und Gewerbefläche gesamt ca.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen, Laminat, Granit
heizungsart	Zentralheizung
befuerungung	Gas
Stellplatzart	Garage, Carport



- 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Garage 2 mit ca. 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Erdgeschoss mit ca. 135 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche
  - Großer zentraler Flur mit ca. 49 m<sup>2</sup>
  - Büro 1
  - Büro 2 mit Ausgang auf eine überdachte Terrasse und zusätzlichem Hausanschlussraum
  - Besprechungs- und Pausenraum
  - Lager- und Technikraum mit weiterem Zugang zum Heizraum
  - Badezimmer mit zusätzlicher bodengleicher Dusche
- Obergeschoss mit ca. 138 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbefläche
  - Großer zentraler Flur mit ca. 35 m<sup>2</sup>
  - Küche mit Einbauküche im Flurbereich integriert
  - Büro 1 mit Ausgang auf eine überdachte Terrasse
  - Büro 2 mit Ausgang auf eine überdachte Terrasse
  - Büro 3
  - Büro 4
  - Büro 5
  - Badezimmer mit zusätzlicher Dusche und Fenster
  - Abstellraum.

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	03.09.2034
Energieverbrauchskennwert	91.5kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Gas



## Lage

Attraktive Gewerbeimmobilie im Herzen von Zweibrücken

Diese einzigartige Gewerbeimmobilie befindet sich im begehrten Gewerbegebiet Süd in Zweibrücken. Das Gewerbegebiet Süd ist bekannt für seine ausgezeichnete Infrastruktur und seine strategisch günstige Lage.

Perfekte Anbindung

Das Gewerbegebiet Süd ist verkehrstechnisch optimal angebunden. Die Autobahnen A8 und A62 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an wichtige Wirtschaftszentren wie Saarbrücken, Kaiserslautern und Pirmasens. Darüber hinaus sorgen die nahegelegenen Bundesstraßen und Landstraßen für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit per Auto. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut, mit Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe der Immobilie.

Infrastruktur und Versorgung

In unmittelbarer Umgebung der Gewerbeimmobilie finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister. Auch Schulen, Kindergärten und weitere öffentliche Einrichtungen sind gut erreichbar.



#### Wachstumsregion Zweibrücken

Zweibrücken ist eine dynamische Stadt mit einem starken Wirtschaftswachstum. Das Gewerbegebiet Süd gilt als einer der attraktivsten Standorte für Unternehmen in der Region. Hier profitieren Sie von einer florierenden Wirtschaft, einem gut ausgebildeten Arbeitskräftepotenzial und einer lebendigen Unternehmenslandschaft.

#### Fazit

Diese Gewerbeimmobilie im Gewerbegebiet Süd bietet Ihnen eine hervorragende Lage mit optimaler Anbindung und vielfältigen Möglichkeiten für Ihr Unternehmen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich Ihren Platz in einer aufstrebenden Region der Süd-West Pfalz..



## Ausstattung

- Gaszentralheizung Gas-Brennwert VitoGas 100 Kombigerät
- Heizkörper und teilweise Fußbodenheizung
- Photovoltaik-Anlage
- Leistung der PV-Anlage : 13,12 kWp
- 04-12/2023 11.744,55 Kwh erzeugt
- 01-07/2024 9.138,39 kwh erzeugt
- Überdachte Terrasse im EG
- Teilüberdachte Terrasse im OG
- 2 Garagen und 1 Carport (linke Garage mit elektrischem Sektionaltor)
- 4-5 PKW Stellplätze insgesamt auf dem Grundstück
- 4 Wallboxen für E-Autos
- Bodenbeläge: Granit, Laminat, Fliesen, Teppichboden
- Bäder mit Dusche im EG und OG
- Elektrische Rollläden
- Elektrobüroinstallation in allen Arbeitsräumen
- ISO-Kunststofffenster mit Sprossen in weiß
- Klingel mit Kamertechnik
- Grundstück vollständig eingezäunt mit elektrischer Toreinfahrt
- Satteldach mit Tonziegeleindeckung (gedämmt).



## Sonstiges

Der Makler-Vertrag mit uns und/oder unserem Beauftragten kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Suchkundenvertrages 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 regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % auf den Kaufpreis inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Immobilien GmbH und ggf. deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB). Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.



Immobilia GmbH

Ihr Ansprechpartner : Immobilia GmbH , 66482 Zweibrücken , Poststraße 19 , Immobilienberater Kai Goedicke B.A. Architektur , Tel. Nr. 06332 - 903460 , Email : Kai.Goedicke@immo-gessner.de

Unsere Objekte befindet sich im freien Verkauf. Wir sind auch für den Eigentümer tätig.

Die Objektdaten wurden uns vom Eigentümer genannt und sind ohne Gewähr.

Die Fälligkeit der Provision entsteht mit dem Abschluss des Kauf bzw. Mietvertrages .

Es gelten die Provisionen wie im Exposé angezeigt.

Die in den Exposé und Beschreibungen u. a. enthaltenen Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Zu eigenen Nachforschungen ist die Fa. Immobilia GmbH nicht verpflichtet. Sie übernimmt deshalb keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, es sei denn, die Unrichtigkeit beruht auf grobem Verschulden der Fa. Immobilia GmbH.

Besichtigungstermine sind jederzeit nach Absprache möglich.

Energieausweis in Bearbeitung!.



Besprechungsraum EG



Besprechungsraum EG



Flur EG



Büro EG



Büro EG



Büro EG



Zählerkasten



Büro EG



Terrasse EG



Badezimmer EG



Treppenhaus



Küche mit Einbauküche OG



Büro OG



Büro OG



Büro OG



Büro OG



Büro OG



Badezimmer OG



Aussicht Fenster



Terrasse OG



Terrasse OG



Garage

## Ansprechpartner

Immobilien GmbH

Poststraße 19  
66482 Zweibrücken

Zentrale +49 6332 903460

## Anbieter

Immobilien GmbH IVD  
Poststraße 19  
66482 Zweibrücken

Zentrale  
Webseite

06332/903460

<https://www.facebook.com/ImmobilienZW/>