

## Moderne Bürofläche im Gewerbegebiet Saarlouis-Röderberg

### Preise & Kosten

Mietercourtage	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt.
Kaltmiete	1.350 €
Warmmiete	1.650 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kautions	2.700 €
Kautions Freitext	2 Monatskaltmieten
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.650 €



### Objektbeschreibung

Modern ausgestattete Büroräume im Gewerbegebiet "Röderberg" in Saarlouis: Diese Büroetage 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. Über das innenliegende Treppenhaus erreichen Sie die Büroetage, die durch die beiden Erschließungswege viel Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung ermöglicht. Anschließend an das hintere Treppenhaus befindet sich die - im Mietpreis bereits inkludierte - Einbauküche. Die Bürofläche selbst ist aktuell aufgeteilt in 8 Büroräume, den Heizungsraum und die getrennten WC-Anlagen. Die Grundrisse sind nach Abstimmung mit dem Vermieter ggf. variabel. Gleiches gilt für eventuelle Wünsche hinsichtlich Ausstattung und sonstiger baulicher Änderungen. Prinzipiell erfüllt das vorhandene Objekt aber bereits alle Anforderungen an eine moderne Arbeitsplatzinfrastruktur.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	181 m <sup>2</sup>
Bürofläche	181 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Baujahr	1981
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



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- und Gewerbefläche.

Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.

Vielen Dank.

## Ausstattung

Boden	Teppich, Kunststoff
Unterkellert	Nein



## 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

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

OG ca. 181m<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 Multimediatechnik
- Netzwerkanschlüsse über Kabelkanäle
- Beleuchtung integriert in Odenwald-Decken
- Getrennte WC-Anlagen
- 3 separate Eingänge
- Raumaufteilung 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 Kontaktdaten.

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..



Zugang im 1. OG



Flur



Zugang zu Büros



Klimaanlagen



Büro



Büro



Büro



Büro



Flur



Büro



Büro



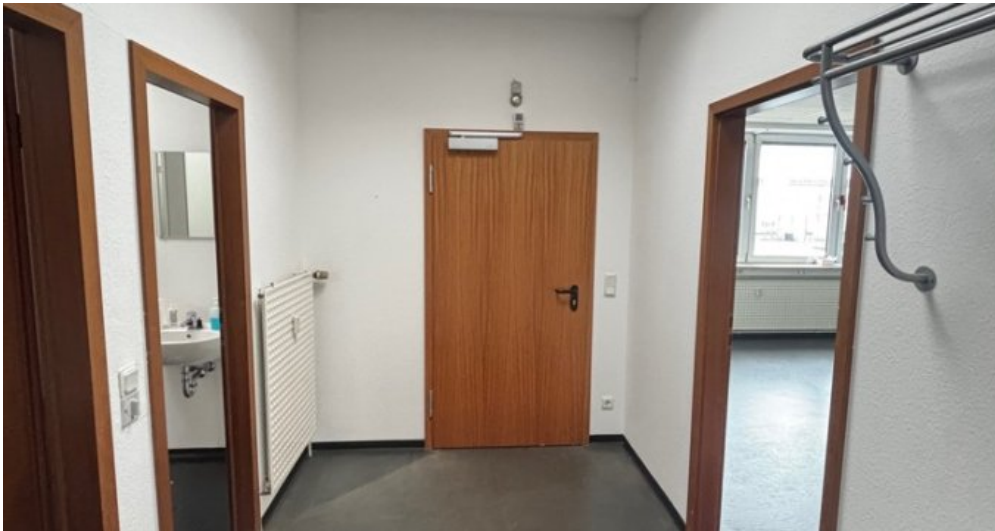
Büro



WC Damen



WC Herren



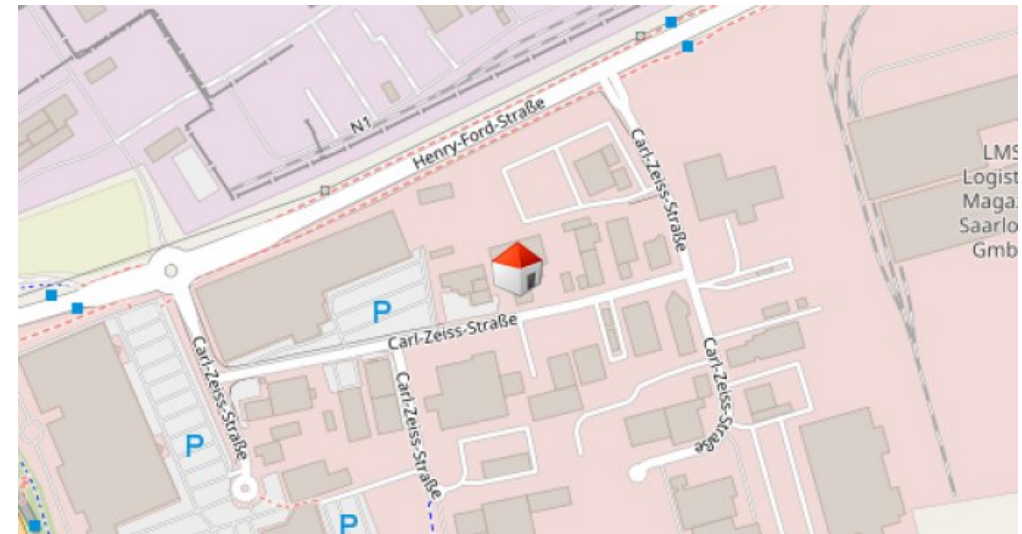
Zugang zu hinterem Treppenhaus



Einbauküche



Grundriss OG neu



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>