Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Büro-/Laden- oder Praxisfläche in zentraler Lage mit Stellplätzen

Preise & Kosten

Mietercourtage	3 Monatsnettokaltmieten zzgl. MwSt.
Kaltmiete	990 €
Warmmiete	1.340 €
Nebenkosten	350 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	2.970 €
Kaution Freitext	3 Monatskaltmieten
Betriebskosten netto	350 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.340 €



Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Güdingen befindet sich diese, zuletzt als Café genutzte, Mietfläche.
Mit dem flexiblen Grundriss, zwei separaten (eigenen) Eingängen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes und Stellplätzen direkt vor dem Objekt, ist die nun freigewordene Immobilie vielseitig nutzbar.
Bisher ist das Objekt aufgeteilt in den (Haupt-) Eingang mit Windfang. Einen Raum mit Verkaufstheke. Daran anschließend ein Raum mit Hintereingang, der bisher zur Anlieferung und zur Speisenvorbereitung genutzt wurde. Im rechten Gebäudeteil befinden sich zwei Räume, die bisher für den Cafébetrieb genutzt wurden und entsprechend bestuhlt und eingerichtet waren.
Die WC-Anlagen sind nach Geschlechtern getrennt und es gibt einen separaten Kellerraum, erreichbar über eine innenliegende Treppe.
Denkbar ist demnach auch weiterhin die Nutzung als Café. Ebenso bietet sich eine Umwidmung mit Büronutzung oder die Umgestaltung als Geschäft mit Verkaufsfläche an.

Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	6 m²
Gesamtfläche	140 m²
Ladenfläche	140 m²
Lagerfläche	6 m²
Verkaufsfläche	140 m²
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre Ideen und Optionen des zukünftigen Geschäftsbetriebs.
Im darüber liegenden Gebäudeteil befindet sich u.a. eine Arztpraxis und ein Dienstleister im Bereich der Gesundheitsberatung. Die gesamte, vom Eigentümer selbst verwaltete Liegenschaft ist sehr gepflegt.
Mehrere Stellplätze sind direkt vor dem Gebäude verfügbar.
Die Angaben für Kaltmiete und Nebenkosten verstehen sich jeweils zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

Ausstattung

Boden	Fliesen
Unterkellert	Ja



Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage im Saarbrücker Stadtteil Güdingen. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso der Bahnhof in Güdingen mit Saarbahnanschluss.
Mit dem Güdinger Globus ist eines der größten Einkaufszentren des Saarlandes nur wenige Fahrminuten entfernt, aber auch der Ortskern von Güdingen bietet mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens "alles was man braucht".
Besonders attraktiv ist bei diesem Anwesen auch die Nähe zu unseren französischen Nachbarn, die Grenze ist nur ca. 1km entfernt..



Ausstattung

Gepflegte Laden-, Praxis- oder Bürofläche
Pflegeleichte Böden
Getrennte WC-Räume
Stellplätze vor dem Gebäude
Eigener Haupteingang im EG
Große Schaufensterflächen
Separater Mitarbeitereingang oder Anlieferung
Separater Kellerraum über innenliegende Treppe.



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..



Raum 2



Lager oder Vorbereitung



Abstellraum



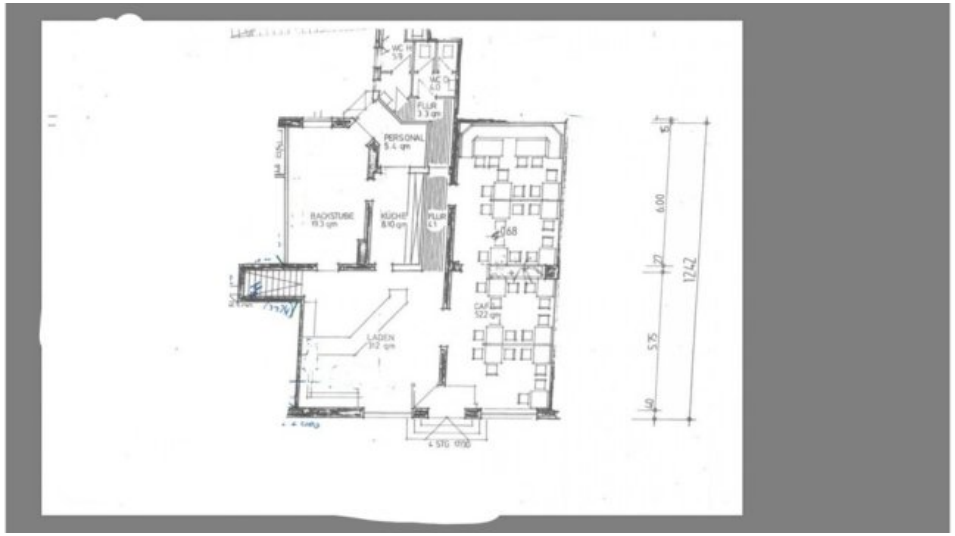
Hintereingang / Anlieferung



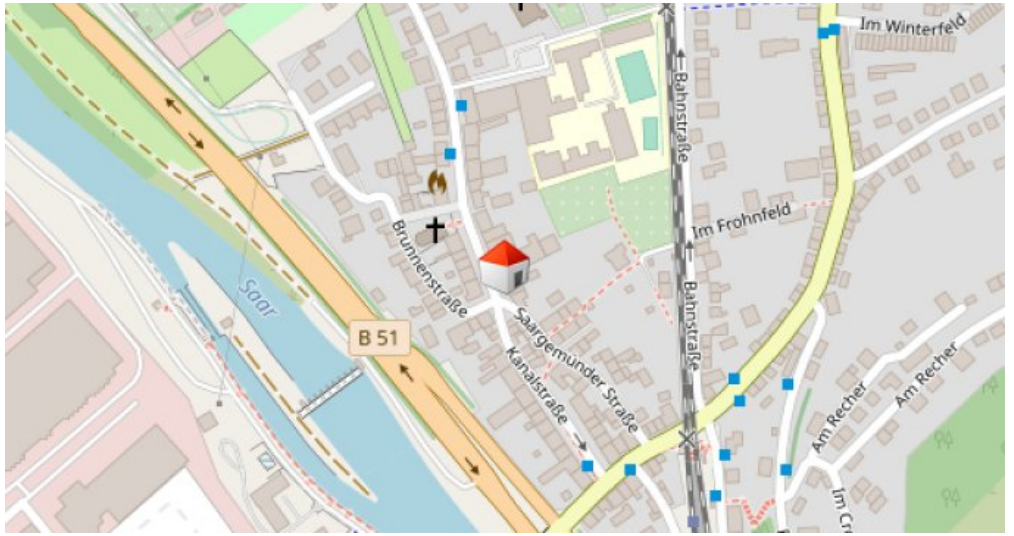
WC Damen



WC Herren



Grundriss Ladenfläche EG



Lageplan SGS 177

Adresse

Saargemünder Straße 177
66130 Saarbrücken / Güdingen

Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.
Auf dem Kohlberg 7
66133 Saarbrücken

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de