

## SUPER LAGE UND SOFORT FREI - LADENLOKAL IN 1A LAGE IN SULZBACH AM RAVANUSAPLATZ

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	78.500 €
Hausgeld	353 €
Mieteinnahmen Ist pro Periode	7.200 €



### Objektbeschreibung

Die Raumaufteilung ist veränderbar - Damen und Herren WC Anlage ist darstellbar/vorhanden!  
Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil (Sandsteinkeller).  
Die Bilder wurden aufgenommen, wie die Räumlichkeiten noch als "Tierarztpraxis" genutzt wurde (Vormieter).

## Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	89,72 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	89,72 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	89,72 m <sup>2</sup>
Baujahr	1999
Zustand des Objektes	Gepflegt
Letzte Modernisierungen	1999
Verfügbar ab	sofort frei
Objekt ist vermietet	Ja
Denkmalgeschützt	Ja



## Lage

Dieses Markante Objekt befindet sich direkt im Ortskern von 66280 Sulzbach-Saar (Ravanusaplatz). Parkplätze/Parkhaus sind fußläufig gut erreichbar. In dem Parkhaus (gegenüber) ist die ersten 30 Minuten kostenfrei, danach € 0,30/Stunde. Wer eine Jahreskarte bei Betreiber (KDI Sulzbach) kauft, zahlt monatlich € 36,-. Im Sulzbacher Parkhaus gibt es 94 überdachte und zehn Parkplätze im Freien. Etwa die Hälfte der Plätze ist von Dauerbuchern belegt..

## Ausstattung

Boden	Fliesen
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



## Ausstattung

Aufgrund der Grundfläche dieser Einheit bietet sich diese Gewerbeeinheit an als: Arztpraxis, Büroetage, Fotostudio, Eiscafé, Bistro, Schulungszentrum usw.

Diese Einheit befindet sich in einem technisch guten Zustand. Die großen Iso-Fenster in dieser Einheit laden ein zu einem angenehmen arbeiten.

Die Hausgemeinschaft hat 2023 eine neue Heizung einbauen lassen (Gas/Hybrid mit Wärmepumpe).



## Sonstiges

### WOHNGELD:

Das Wohngeld an die Hausverwaltung beträgt zurzeit 353 Euro/Monat (inkl. aller Nebenkosten wie Heizung/Warmwasser/Wasser, allg. Strom, Müll, Versicherung, Hausmeister, Winterdienst, Verwaltung, Instandhaltungsrücklage ca. 61,25 Euro/Monat außer Strom, Grundsteuer und Telefon). Von dem Wohngeld (353 Euro/Monat) sind auf den Mieter umlegbar ca. 280 Euro/Monat.

Nebenkosten Mieter 280 Euro/Monat (inkl. Grundsteuer B)

Nicht umlegbare Kosten Eigentümer: 91 Euro/Monat

Größere Sanierungsmaßnahmen sind nicht geplant. Jedes Jahr werden im ges. Objekt ca. € 3.500,- zur Rücklage hinzugefügt.

Grundsteuer B 209 Euro/Jahr (17,42 Euro/Monat)

Miteigentumsanteil 210,24/1.000stel

Vermietet war diese Einheit in den letzten Jahren für 600 Euro/Monat plus Nebenkosten..



Behandlungsraum 1



Behandlungsraum 2



Flur



WC



Archiv/Lager



Sicherungskasten



Heizungsraum



neue Heizung (2023)



Stromzählerschrank



Mikro-Ansicht



Makro-Ansicht



Ansprechpartner Wolfgang Raue



Ehrenmitglied im IVD

## Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)  
Bahnhofstr. 24  
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

06897-2010

Fax

06897-3285

E-Mail

[ralphraue@immobilien-raue.de](mailto:ralphraue@immobilien-raue.de)

Webseite

[www.immobilien-raue.de](http://www.immobilien-raue.de)