

## Sanierte Gewerbeeinheit im Zentrum von Illingen!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2.750 € zzgl. MWSt
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2.750 € zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	95.000 €



### Objektbeschreibung

Highlights auf einen Blick:

- Top Innenstadtlage mit hoher Sichtbarkeit und Laufkundschaft
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Friseursalon, Büro, Praxis oder Dienstleistung
- Privater Hinterhof mit Stellplätzen – ideal für Kunden oder Mitarbeiter
- Umfassende Sanierung– Dach, Fenster, Fassade, Heizung & mehr
- Sofort bezugsbereit

Diese gepflegte Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> befindet sich in zentraler Lage von Illingen und eignet sich hervorragend für verschiedenste gewerbliche Konzepte. Ursprünglich wurde das Objekt 1910 erbaut und zuletzt als Friseursalon genutzt. Die hochwertige Sanierung in den Jahren 2022/2023 sorgt dafür, dass Sie hier sofort und ohne großen Aufwand durchstarten können. Technisch wie optisch wurde umfassend modernisiert: Die Fassade ist neu gedämmt (16 cm) und gestrichen, das Dach komplett erneuert inkl. Dämmung und Gebälk, moderne dreifachverglaste Fenster wurden eingebaut und auch die Gas-Brennwertheizung stammt aus dem Jahr 2019.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	90 m²
Verkaufsfläche	73 m²
Baujahr	1910
Zustand des Objektes	Vollsanziert
Verfügbar ab	ab sofort



### Aufteilung der Nutzfläche:

#### Erdgeschoss:

- Großzügiger Raum mit großer Fensterfront
- Zugang zum Hinterhof mit Stellplätzen

#### Obergeschoss:

- Küchenzeile
- Großer Raum
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

#### Kellergeschoss:

- Kellerraum mit Hausanschlüssen und separatem WC

Diese Immobilie eignet sich ideal für Gründer, Selbstständige oder Investoren, die eine sofort nutzbare Fläche in zentraler Lage suchen – sei es für einen Friseursalon, eine Kosmetikpraxis, ein Büro oder eine andere Dienstleistung. Auch als Kapitalanlage mit Vermietungspotenzial eine attraktive Option. Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und die Möglichkeiten entdecken!.

## Ausstattung

Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



## Lage

Die Gemeinde Illingen im Saarland überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, zentrale Lage und hohe Lebensqualität. Die Immobilie befindet sich direkt im Ortskern, nur wenige Schritte von Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Cafés und weiteren Dienstleistern entfernt.

Illingen ist verkehrstechnisch sehr gut angebunden: Über die nahegelegene B10 sowie die A1 erreichen Sie in wenigen Minuten größere Städte wie Neunkirchen oder Saarbrücken. Auch der Bahnhof Illingen mit Regionalverbindungen ist fußläufig erreichbar.

Die zentrale Lage, die gute Erreichbarkeit und das gewachsene Umfeld machen diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Kunden als auch für Mitarbeitende..



## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	31.10.2032
Endenergiebedarf	144.7
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.10.0030
Primärenergieträger	Gas
Stromverbrauchskennwert kWh/(-a)	263
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(-a)	885



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Elektrik: Um 2000 Leitungen/Automaten/ Im Erdgeschoss neuer

Heizung: 2019 Gas-Heizung Brennwert

Fenster: 2022/2023 – Dreifachverglaste Kunststofffenster

Bad /Wasserleitungen: ca. 60-70er Jahre

Dach: 2023 Eindeckung/Dämmung/Gebälk

Fassade: 2022/2023 -Front gedämmt 16cm und gestrichen

Malerarbeiten: 2022/2023

Keller: Einbau einer Lüftungsanlage.



## Sonstiges





Ladenlokal



Ladenlokal



Flur 1.OG



Küche



Küche



Raum 1.OG



Raum 1.OG



Raum 1.OG



Badezimmer



Badezimmer



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>