

## 304 m<sup>2</sup> Ladenfläche in direkter Innenstadtlage

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	Provisionsfrei
Courteage	Die Maklerprovision in Höhe von 4 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. wird von den Eigentümern übernommen und ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuer-Satzänderung.
Kaltmiete	998 €



### Objektbeschreibung

#### Highlights im Überblick

- + Zentrale Lage in Illingen – mitten in der Einkaufsstraße, Bahnhof in direkter Nähe
  - + Großzügiges Ladenlokal mit ca. 304,05 m<sup>2</sup> – ideal für Ausstellung, Handel oder Logistik
  - + Separate Büroeinheit im 1. Obergeschoss mit ca. 117,95 m<sup>2</sup> – perfekt für Verwaltung oder Kundenservice kann zusätzlich angemietet werden
  - + Zusätzliche Neben- und Lagerflächen im Untergeschoss (ca. 52,16 m<sup>2</sup>)
  - + Flexible Grundrissstruktur mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Sie suchen eine Gewerbeimmobilie, die zentrale Sichtlage mit großzügigen Flächen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten vereint? Diese vielseitige Gewerbeeinheit im Herzen von Illingen bietet auf rund 304,05 m<sup>2</sup> ein attraktives Gesamtpaket für unterschiedlichste Branchen.
- Bereits beim Betreten überzeugt die große, ebenerdige Geschäftsfläche im Erdgeschoss (ca. 304,05 m<sup>2</sup>) mit ihrem weitläufigen und offenen Raumgefühl. Die großzügige Fensterfront zur Einkaufsstraße sorgt für viel Tageslicht und eine hohe Sichtbarkeit – ideal für Verkaufs-, Präsentations- oder Ausstellungszwecke.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	356,21 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	304,05 m <sup>2</sup>
Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung
Verfügbar ab	Sofort



Über ein separates Treppenhaus erreicht man die Büroeinheit im 1. Obergeschoss (ca. 117,95 m<sup>2</sup>), welche zusätzlich angemietet werden kann. Mehrere Büoräume, Nebenräume und ein Balkon schaffen in dieser optimale Voraussetzungen für administrative Abläufe, Kundenberatung oder kreative Arbeitsbereiche. Im Untergeschoss stehen zudem ca. 52,16 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit sanitären Einrichtungen und weiteren Lagermöglichkeiten zur Verfügung.

### Flächenübersicht

- + Ladenlokal im Erdgeschoss: ca. 304,05 m<sup>2</sup>
- + Bürofläche im 1. Obergeschoss: ca. 117,95 m<sup>2</sup> (kann zusätzlich angemietet werden)
- + Neben- und Lagerflächen im Untergeschoss: ca. 52,16 m<sup>2</sup>

Die Kombination aus zentraler Lage, großzügigen Flächen und flexibler Nutzung macht dieses Objekt zu einer idealen Wahl für Unternehmen aus den Bereichen Handel, Handwerk, Dienstleistung, Logistik oder Ausstellung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihrem Unternehmen einen repräsentativen und bestens erreichbaren Standort in Illingen zu sichern – und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität

Standard



## Lage

### Allgemein:

Illingen ist eine familienfreundliche Gemeinde im Herzen des Saarlands und gehört zum Landkreis Neunkirchen. Der Ort verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft. Die charmante Ortsmitte, umgeben von gepflegten Wohngebieten und viel Grün, schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, die sowohl Ruhesuchende als auch Berufspendler anspricht.

### Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die Autobahn A1 und Autobahn A8 sind Städte wie Saarbrücken, Neunkirchen, Sankt Wendel und Trier schnell erreichbar. Auch der Bahnhof Illingen sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen Schienenverkehr. Vor Ort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants – alles für den täglichen Bedarf ist bequem erreichbar.

### Bildung und Wirtschaft:

Für Familien mit Kindern bietet Illingen ein breites Angebot an Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.



#### Sport und Freizeit:

Illingen bietet ein vielseitiges Freizeitangebot mit zahlreichen Sportvereinen, Hallen- und Freibädern, Tennisplätzen sowie einem gut ausgebauten Wander- und Radwegenetz. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein. Veranstaltungen, Märkte und kulturelle Angebote in der Gemeinde sorgen zusätzlich für ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

#### Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist sehr gut. Neben mehreren Haus- und Fachärzten sowie Apotheken befinden sich größere Kliniken und Spezialzentren in den nahegelegenen Städten Neunkirchen und Saarbrücken, die schnell erreichbar sind und eine umfassende Gesundheitsversorgung sicherstellen..



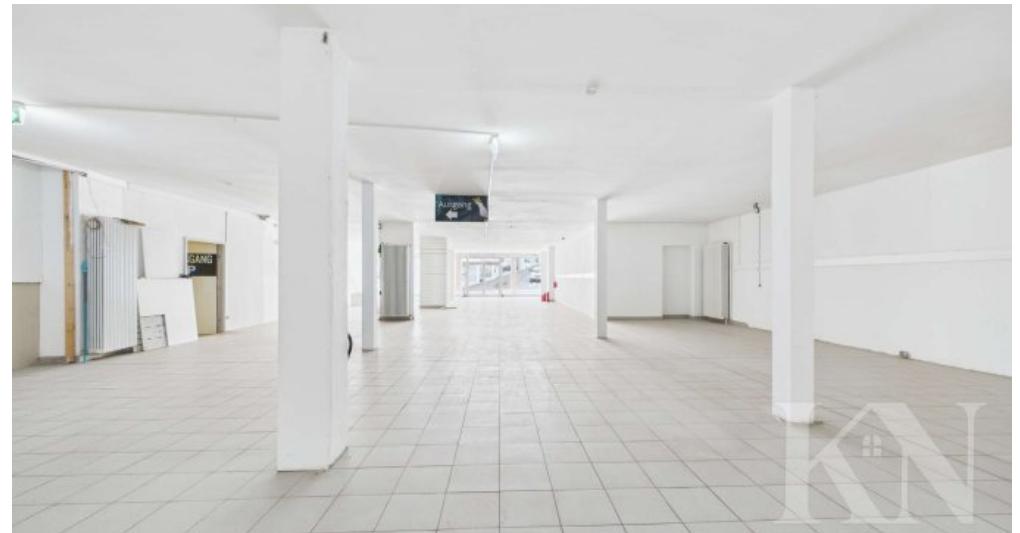
## Ausstattung



## Sonstiges



Ladenfläche



Ladenfläche



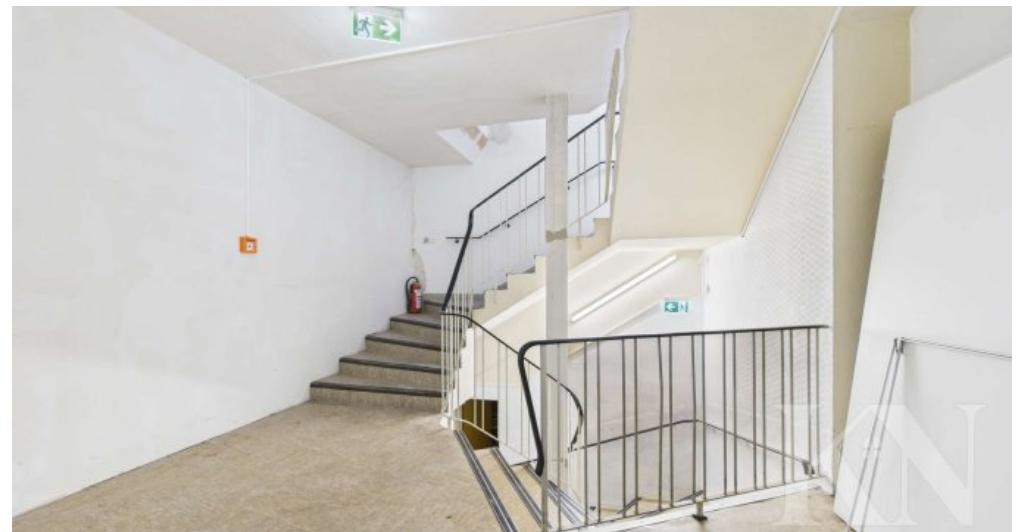
Ladenfläche



Ladenfläche



Ladenfläche



Treppenhaus



WC Untergeschoss



Rückansicht



Eingang

## 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>