Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Tradition. Substanz. Perspektive.

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	640.000 €



Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Gewerbeimmobilie im Ortskern von Illingen befindet sich auf einem 1.522 m² großen Grundstück und wurde über Jahrzehnte hinweg als familiengeführtes Autohaus betrieben. Der Standort genießt im Ort Bekanntheit und steht sinnbildlich für gewachsene Strukturen, unternehmerische Beständigkeit und eine solide gewerbliche Basis.
Heute bietet sich hier die Gelegenheit, eine traditionsreiche Immobilie mit umfangreicher Nutzfläche neu zu denken und strategisch weiterzuentwickeln.
Die gesamte Nutzfläche beläuft auf ca. 1.550 m² und verteilt sich auf mehrere Ebenen. Sämtliche Flächen bieten ein breites Spektrum an Lager-, Hallen-, Werkstatt-, Büro- und Nebenflächen.
Erdgeschoss
Im Erdgeschoss stehen rund 480 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese Ebene bildet das Schaufenster der gewerblichen Nutzung. Großzügige Werkstatt- und Hallenbereiche mit Toranlagen ermöglichen eine komfortable und flexible Nutzung. Ergänzt werden diese Flächen durch einen Empfangsbereich sowie Büroeinheiten, die eine klare organisatorische Struktur zwischen operativem Betrieb und Verwaltung schaffen.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	1.550 m²
Baujahr	1965
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verkaufsstatus	offen
Gewerbliche Nutzung	Ja



Die Kombination aus funktionaler Großfläche und integrierten Bürobereichen macht diese Ebene besonders attraktiv für Unternehmen mit logistischen oder handwerklichen Anforderungen.
erstes Untergeschoss
Das erste Untergeschoss umfasst rund 230 m² Nutzfläche. Hier befinden sich weitere Lager- und Nebenflächen, die eine sinnvolle Erweiterung der betrieblichen Kapazitäten darstellen. Hier sind ebenfalls die Sozialräume untergebracht. Diese Ebene eignet sich ideal zur Vorratshaltung, Materiallagerung oder zur Unterbringung technischer Einrichtungen. Durch die räumliche Trennung vom Hauptbetrieb lassen sich Arbeitsprozesse effizient strukturieren und unterschiedliche Nutzungsbereiche klar voneinander abgrenzen.
zweites Untergeschoss
Im zweiten Untergeschoss stehen etwa 380 m² Nutzfläche zur Verfügung. Diese Ebene ist ebenfalls durch Hallen- und Lagerbereiche geprägt und erweitert das Objekt um zusätzliche gewerbliche Kapazitäten. Gerade für Unternehmen mit höherem Flächenbedarf oder für eine Aufteilung in mehrere Nutzungseinheiten bietet diese Fläche erhebliches Potenzial.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard



Obergeschoss
Das Obergeschoss verfügt über rund 360 m² Nutzfläche. Hier befinden sich hauptsächlich Lagerflächen . Ein Teil einer ehemaligen Nutzfläche wurde bereits wohnlich ausgebaut. Diese wohnlich ausgebaute Nebenfläche eröffnet zusätzliche Perspektiven, etwa für eine betriebsnahe Nutzung, für Bereitschaftszwecke oder als Bestandteil eines genehmigungsfähigen Gesamtkonzepts. Dabei ist zu beachten, dass für bestimmte Nutzungsszenarien eine baurechtliche Umnutzung erforderlich ist. Gerade diese planerische Freiheit schafft jedoch interessante Entwicklungsmöglichkeiten für Investoren oder Eigennutzer mit Vision.
Technisch ist die Immobilie wie folgt ausgestattet: Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung aus 2024 bzw. 2013 . Das Dach wurde im Rahmen von einer Dach und Wandsanierung in 2004 erneuert. Der Ausbau zur wohnlich genutzten Fläche erfolgte in 2012. Ebenfalls in 2012 wurde eine PV-Anlage mit 33,7 kWp auf der Dachfläche installiert. Je nach künftigem Nutzungskonzept sind weitere Anpassungen oder Modernisierungen zu prüfen und individuell planbar.

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2035-09-04
Energieverbrauchskennwert	25.1kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	GAS
Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)	600
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a)	2.510

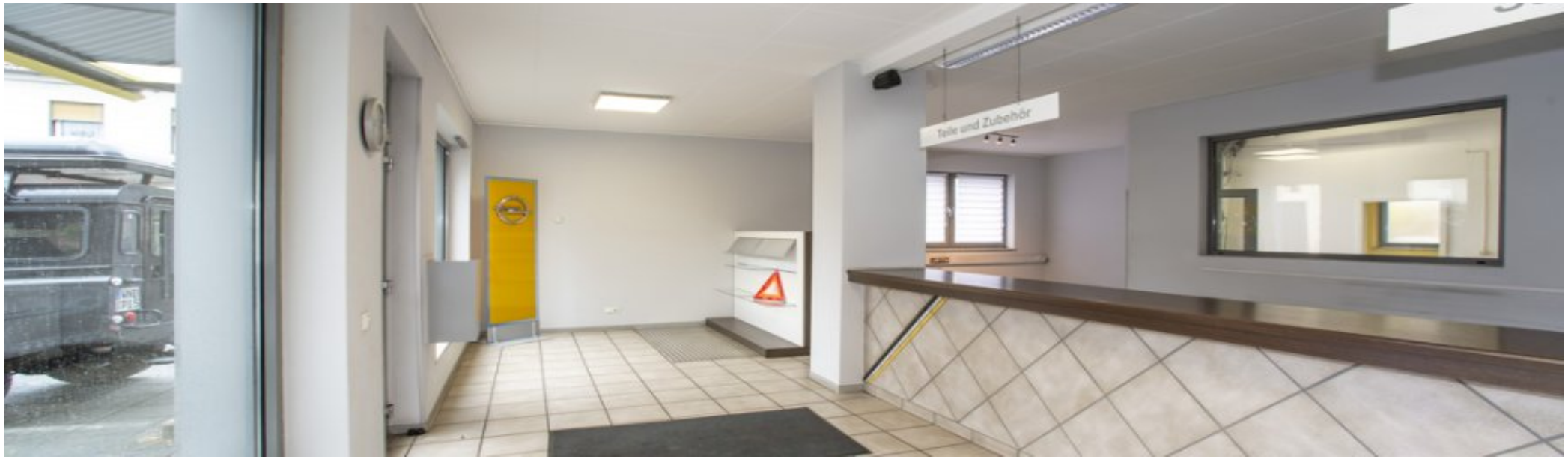


522 m² große Grundstück bietet ausreichend Rangier- und Stellflächen und ist funktional auf gewerbliche Abläufe ausgelegt. Die Zufahrtssituation von zwei Seiten unterstützt logistische Prozesse und lässt Spielraum für eine Neustrukturierung oder Optimierung der Außenflächen.
Für künftige Nutzungsformen ist teilweise eine baurechtliche Umnutzung erforderlich. Genau hierin liegt jedoch die besondere Chance dieses Objekts.
Unter https://tour.giraffe360.com/gennweilerstrillingen können Sie die Immobilie bereits vorab virtuell besichtigen.



Lage

Illingen, der staatlich anerkannte Erholungsort der gleichnamigen Gemeinde und bietet eine gute Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung: das Hallenbad, das Kulturforum Illipse mit regelmäßigen Veranstaltungen, den Jahrmarkt, der freitägliche Wochenmarkt und das rege Vereinsleben. Die idyllische Ill-Aue, die Burg Kerpen, oder auch die zahlreichen Wanderwege in den umliegenden Ortschaften bieten Ihnen einen naturnahen und schnell erreichbaren Ausgleich zum Alltag.
Es besteht eine optimale Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A1 (Auffahrt Uchtelfangen) und A8 (Auffahrt Merchweiler) erreichen Sie in wenigen Minuten. Bequem und in kürzester Zeit erreichen Sie die Städte Saarbrücken, Saarlouis oder Homburg. Der Bahnhof ist Knotenpunkt für Bahn und Busse. Bahnkunden finden per Regionalbahn Anschluss zu den ICE Bahnhöfen Saarbrücken und Homburg.
In Illingen gibt es eine Grundschule, eine Gemeinschaftsschule, ein Gymnasium (Illtal-Gymnasium) und Kitas.



Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Illingen vorhanden. Supermärkte, Discounter, Schuh- und Sportladen, Kleidergeschäfte und Metzgereien sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Außerdem gibt es einige Restaurants und Gastronomiebetriebe.
Illingen hat sich als Marktgemeinde mit historischem Ortskern, aber auch als charmante Einkaufsstadt, Dienstleistungszentrum und Kulturort einen Namen gemacht..



Ausstattung

Gewerbeimmobilie | Ortskern Illingen | Grundstück ca. 1.522 m² | insgesamt ca. 1.550 m² Nutzfläche | vielseitige Hallen-, Werkstatt-, Lager- und Büroflächen | Erdgeschoss ca. 480 m² mit Hallen, Toranlagen, Empfang und Büros | 1. Untergeschoss ca. 230 m² mit Lager- und Sozialräumen | 2. Untergeschoss ca. 380 m² weitere Hallen- und Lagerflächen | Obergeschoss ca. 360 m² überwiegend Lager, Teil wohnlich ausgebaut | Gasheizung 2013 und 2024 | PV-Anlage 33,7 kWp aus 2012 | Dach instandgesetzt/erneuert (Details Platzhalter) | großzügige Rangier- und Stellflächen | Zufahrt von zwei Seiten | flexible Nutzungsmöglichkeiten | baurechtliche Umnutzung teilweise erforderlich | hohes Entwicklungs- und Investitionspotenzial.



Sonstiges

HINWEISE:
Besichtigungen sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich. Wir bitten um Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer) vorab per E-Mail. Ihre Daten werden wir selbstverständlich streng vertraulich behandeln. Wir bitten um Verständnis, dass Termine und weitere Auskünfte nur erteilt werden, sofern uns diese Angaben vorliegen.
Die Maklercourtage beträgt 3,57% (inkl. Mehrwertsteuer) und ist nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages fällig. Der Makler darf auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler provisionspflichtig tätig werden.
Weitere Kaufnebenkosten: 6,50% Grunderwerbssteuer und Notargebühren.
HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Da wir uns bei der Erstellung von Exposés auch auf Angaben von Dritten stützen müssen, können wir bei aller Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt des Exposés übernehmen. Dies gilt auch für die Angaben der m² Wohn/ Nutzfläche.



Nebenraum Halle



Halle mit Tor



Prüfstand mit Tor



Büro



Büro



Küche im 1. UG



Toiletten im 1. UG



Umkleide im 1. UG



Halle mit Tor im 2. UG



große Halle im 2. UG



hohe Halle im 2. UG



ehem. Lackierkabine 2. UG



Lager im OG



Küche



Badezimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Büro/Kinderzimmer



Ankleide



Schlafen



Hauswirtschaftsraum



Terrasse

Anbieter

FKS Immobilien GmbH
Breiter Weg 8a
66265 Heusweiler

Zentrale	06806/9163666
E-Mail	info@fks-immobilien.de