

# Großflächige Gewerbeimmobilie mit Entwicklungspotenzial-ehemaliger Fachmarkt auf 4.255 m<sup>2</sup> Grundstück

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	1.198.000 €



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige Gewerbeimmobilie in zentrumsnaher Lage von Neunkirchen im Saarland. Das Objekt wurde ursprünglich als Bank- und Geschäftshaus errichtet und zuletzt als großflächiger Einzelhandelsstandort genutzt.

Die Immobilie überzeugt durch ihre offene Hallenstruktur, eine flexible Grundrissgestaltung sowie eine wirtschaftlich attraktive Drittverwendbarkeit. Die Verkaufsflächen sind weitgehend stützenarm ausgeführt und ermöglichen vielfältige Nutzungskonzepte - vom klassischen Einzelhandel über Lager- und Logistiklösungen bis hin zu Produktions- oder Dienstleistungsflächen.

Durch eine umfassende Kernsanierung wurde das Gebäude in einen technisch und wirtschaftlich modernen Zustand versetzt. Insbesondere die Heizungsanlage wurde im Jahr 2024 vollständig erneuert (Gasheizung mit kaskadierten Kesseln).

Die Immobilie bietet damit eine solide bauliche Substanz kombiniert mit langfristiger Nutzungsperspektive.

Flächenübersicht

Grundstücksgröße: ca.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	4.256,14 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	4.255 m <sup>2</sup>
teilbar ab	372,87 m <sup>2</sup>
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Teil-/Vollrenoviert
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



460 m<sup>2</sup>  
 Brutto-Grundfläche Hauptgebäude: ca. 4.256 m<sup>2</sup>  
 Erdgeschoss: ca. 1.892 m<sup>2</sup>  
 Obergeschoss: ca. 471 m<sup>2</sup>  
 Kellergeschoss: ca. 1.892 m<sup>2</sup>  
 Garage(n): ca. 158 m<sup>2</sup>

Das Grundstück ist weitgehend befestigt und bietet großzügige Rangier- und Parkflächen.  
 Gerne können Sie die Immobilie vorab in einer 360°-Tour besichtigen.

Klicken Sie einfach auf den folgenden Link und registrieren Sie sich kurz, um Zugang zur virtuellen  
 Besichtigung zu erhalten:

<https://tour.ogulo.com/ealQ>

Die Immobilie eignet sich besonders für:

Einzelhandelsunternehmen

Fachmarktbetreiber

Logistik- und Versandunternehmen

Produktionsbetriebe

Großhandel

Investoren mit Fokus auf Gewerbeimmobilien

Projektentwickler mit Umnutzungsstrategie

Durch die flexible Hallenstruktur ist auch eine Kombination aus Showroom, Lager und Verwaltung  
 realisierbar.



## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Neunkirchen, nur ca. 500 Meter von der Innenstadt entfernt.

Neunkirchen ist die zweitgrößte Stadt des Saarlandes mit rund 46.000 Einwohnern und verfügt über eine ausgeglichene Infrastruktur aus Industrie, Handel, Gewerbe sowie Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Verkehrsanbindung:

Direkte Anbindung an die Autobahn A8

Autobahnkreuz A8/A6 ca. 3 km entfernt

Anschluss an das DB-Schienennetz

Flughafen Saarbrücken-Ensheim ca. 20 km

Das Grundstück liegt nahe der Blies und profitiert von einer verkehrsgünstigen, dennoch stadtnahen Position..



## Ausstattung

Baujahr: ca. 1975  
Kernsanierung: 2024  
Zweigeschossige Bauweise  
Unterkellert  
Flachdachkonstruktion  
Stahlbetonskelettbauweise mit massiver Ausfachung  
Offene Verkaufsflächen ohne feste Trennwände  
Zentrale, offene Treppenanlage  
Separater Verwaltungsbereich  
Lastenfähiger Aufzug (barrierefreie Erreichbarkeit beider Ebenen)  
Motorisiertes Einfahrtstor  
Überdachte Anlieferungsbereiche  
Mehrere Vordächer (Leichtmetall / Stahlkonstruktion)  
Barrierefreier Zugang im Erdgeschoss  
Aufzug zur Erreichbarkeit der oberen Ebene.



## Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Energieausweis in Bearbeitung

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?

Sprechen Sie uns an - wir beraten Sie gerne persönlich..



Geschäftsgebäude



Geschäftsgebäude



Geschäftsgebäude



EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



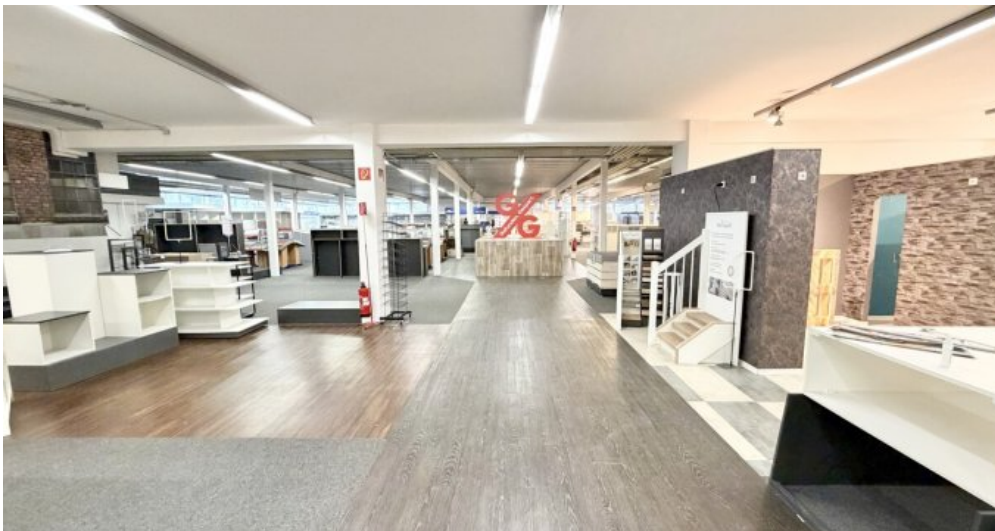
EG Verkaufsfläche



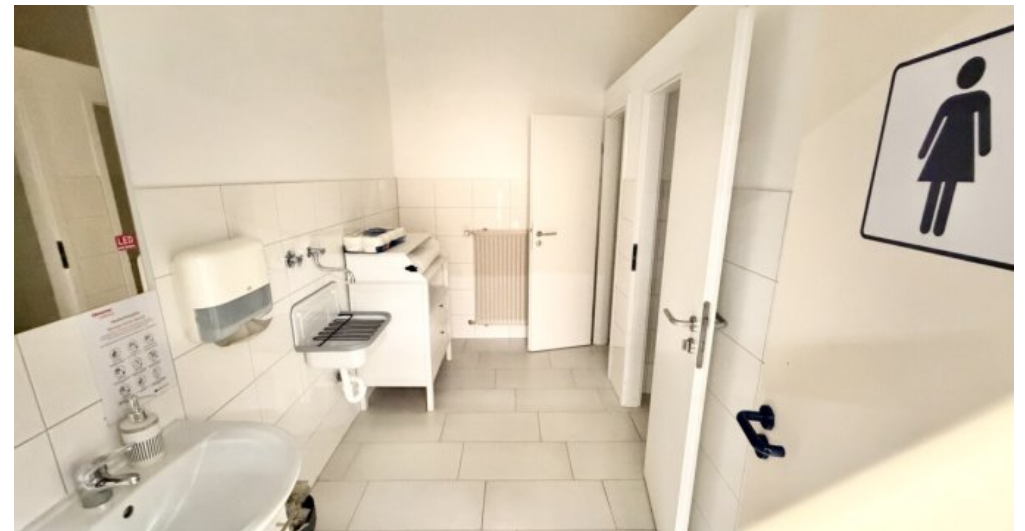
EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



EG Verkaufsfläche



OG Büro 1



OG Büro 2



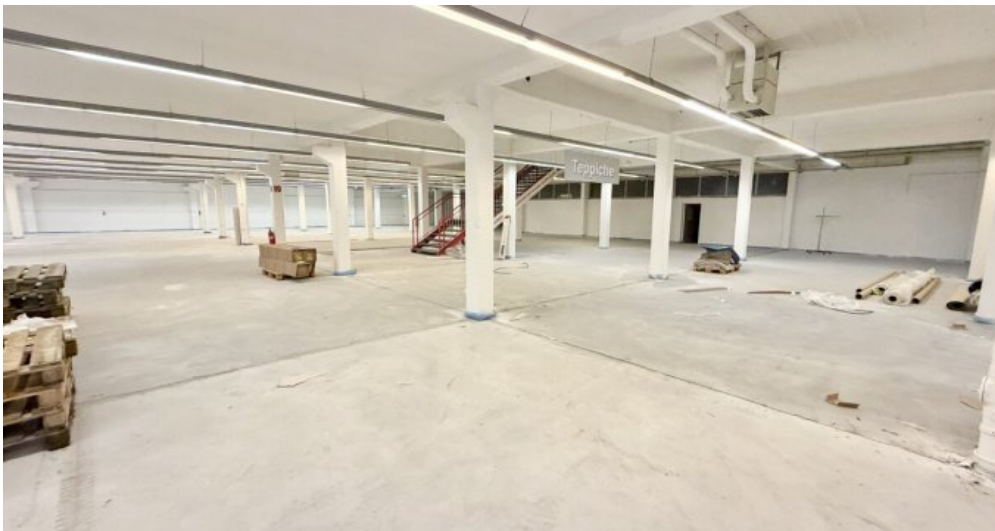
OG Büro 3



OG Flur



OG-Bürräume



UG-Verkaufsfläche



UG-Halle



UG-Nutzfläche



Heizraum



Heizung



UG-Lagerfläche



Elektrik



Gewerbeimmobilie

## Anbieter

ERA Immobilien Nas  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)