

## Wohn- und Geschäftshaus, zentrale Lage von Dillingen, rund 528m<sup>2</sup> Gesamtfläche

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	385.000 €
Freiplätze	2



### Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Dillingen befindet sich dieses gepflegte und vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus.

Es besteht im EG aus einer aktuell freistehenden, und damit sofort für eigene Zwecke verfügbaren, Gewerbeeinheit.

Mit dem flexiblen Grundriss, zwei separaten (eigenen) Eingängen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes und Stellplätzen (öffentlich) direkt vor dem Objekt, ist die Einheit attraktiv für zahlreiche Formen der gewerblichen Nutzung.

Bisher ist das Objekt aufgeteilt in den (Haupt-) Eingang mit Schaufenster und einen großen offenen Bereich der über einen Flur zwei weitere Räume in hinteren Gebäudebereich erschließt.

Die an den Hauptraum angrenzende Küche hat einen weiteren Eingang auf der Gebäuderückseite, der auch als Anlieferung oder Mitarbeiterzugang dienen kann.

Das WC ist separiert erreichbar und befindet sich im Hof neben dem Seiteneingang.

Alle Räume sind, im hinteren Bereich durch die Lichtkuppeln, sehr hell und modern und pflegeleicht ausgestattet.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	177 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	202 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	528 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	274 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl separate WCs	1
Stellplätze	2
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1954
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



und 2. OG.

Details zu den bestehenden Verträgen, Informationen zu erzielten Mieterträgen, liefern wir Ihnen gerne im persönlichen Dialog.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin wurden keine Fotos der Wohnung im 2.OG aufgenommen. Ausbaupotential für weiteren Wohnraum bietet das Dachgeschoss mit seinen aktuell rund 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Auch die im hinteren Bereich der Hofeinfahrt gelegene ehemalige "Werkstatt" ist mit weiteren rund 51 m<sup>2</sup> Nutzfläche vielseitig nutzbar.

Zusammengefasst ist diese gepflegte Immobilie bestens als Anlageobjekt geeignet für den mittel- bis langfristig orientierten Investor oder für den (Teil-)Eigennutzer, der z.B. sein eigenes Geschäft im Erdgeschoss nutzen und eröffnen möchte.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.

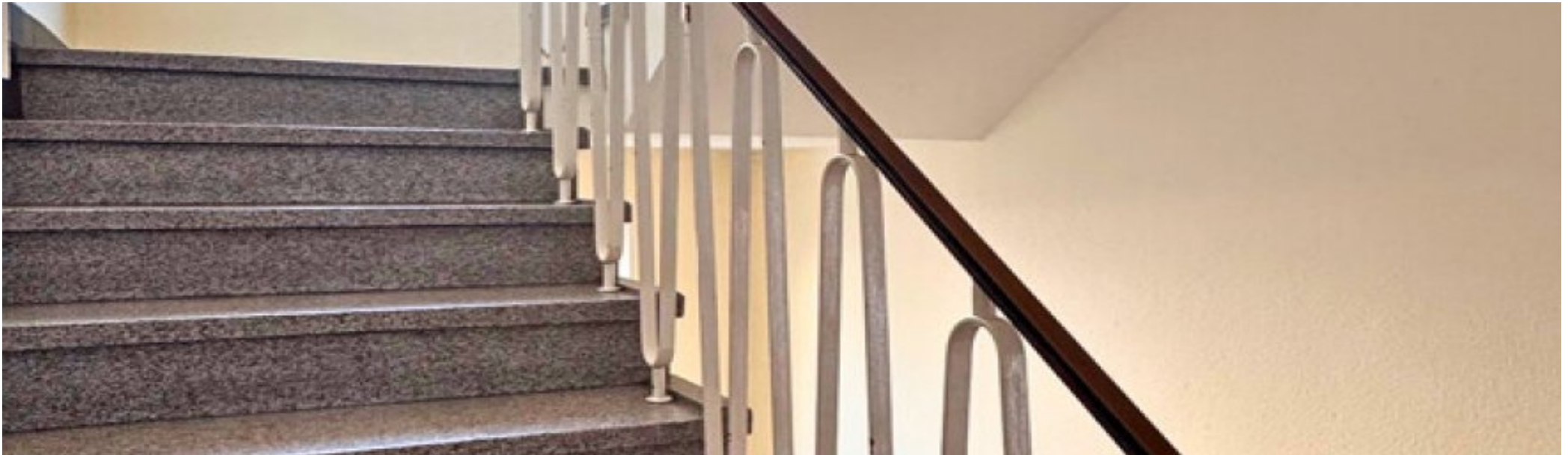
## Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuernung	Fernwärme
Unterkellert	Ja



## Lage

Dillingen/Saar, mit 20.000 Einwohnern, ist eine Industrie- und Gewerbestadt, in der weltweit agierende Traditionsunternehmen ebenso angesiedelt sind wie innovative, mittelständische Betriebe. Die Gewerbeimmobilie wurde zuletzt als Lernzentrum genutzt und befindet sich an einer frequenzstarken Fußgängerzone in exponierter Zentrumslage von Dillingen. Die Entfernungen betragen zum Bahnhof und zur City, mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, nur wenige Meter. Im nahen Umfeld befinden sich Schnellrestaurants, Discounter, Tankstellen, sowie der Veranstaltungsort "Lokschuppen". Parkmöglichkeiten für Kunden oder Gäste befinden sich - im öffentlichen Parkraum - vor dem Gebäude oder im nahen Umfeld ebenfalls fußläufig erreichbar..



## Ausstattung

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage  
Gewerbeeinheit im EG freistehend, sofort nutzbar als:  
Laden-, Praxis- oder Bürofläche  
Ca. 149 m<sup>2</sup>  
Pflegeleichte Böden mit Laminat und Fliesen  
Eigener Haupteingang im EG  
Große Schaufensterflächen  
Separater Mitarbeitereingang oder Anlieferung  
Eigener WC neben dem Seiteneingang  
Viele Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld  
2 vermietete Wohnungen im 1. und 2. OG  
Jeweils mit Balkon und in sehr gutem, modernisierten Zustand  
Wohnfläche jeweils ca. 87 und 90 m<sup>2</sup>  
Dachgeschoss mit Ausbaupotential auf rund 51 m<sup>2</sup>  
(aktuell als Nutzfläche eingerechnet)  
Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof  
Tordurchfahrt mit elektrischem Sektionaltor  
Werkstatt mit rund 51 m<sup>2</sup> aktuell freistehend und ebenfalls  
für eigene Zwecke oder zur Vermietung nutzbar  
Voll unterkellert mit rund 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Lager- und  
Technikräumen  
Immobilienportal-saarland.de

Gesamtfläche des Hauses, Kombination von Gewerbe-, Nutz-  
und Wohnfläche ca.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.

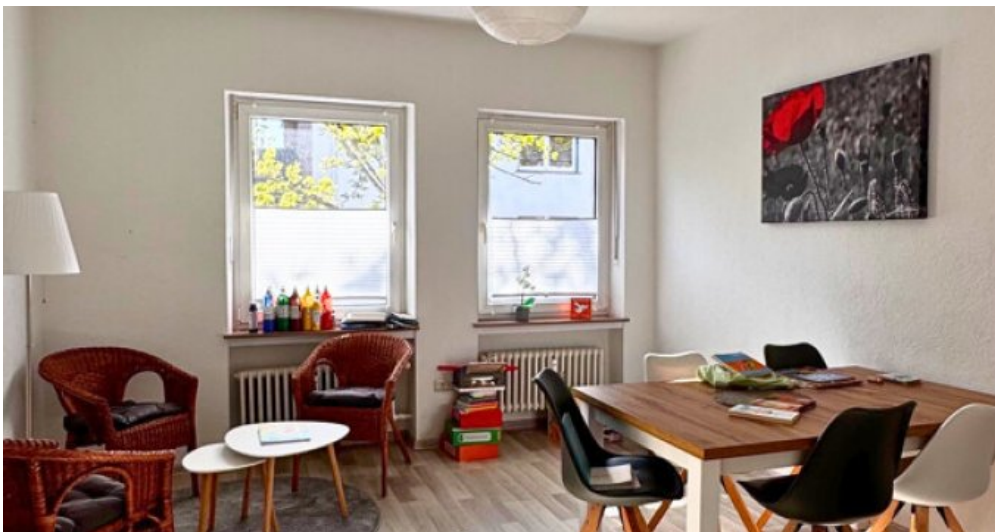




Zimmer 2 1.OG - bearbeitet



Diele 1.OG



Zimmer 3 1.OG



Küche 1.OG



Bad 1.OG



2.OG Eingang



DG-Zimmer



Gewerbebeeinheit EG



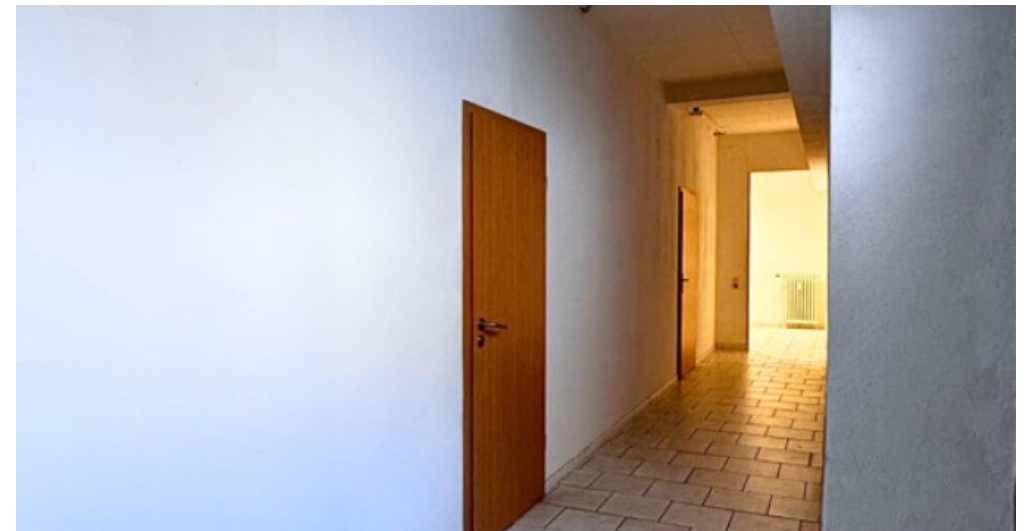
Verkaufsfläche EG



Verkaufsfläche mit Schaufenster EG



Diele EG



Flur EG



Bürozimmer 1 EG



Bürozimmer 2 EG



Bürozimmer 3 EG



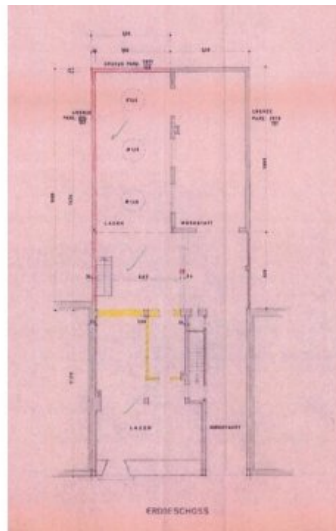
Teeküche EG



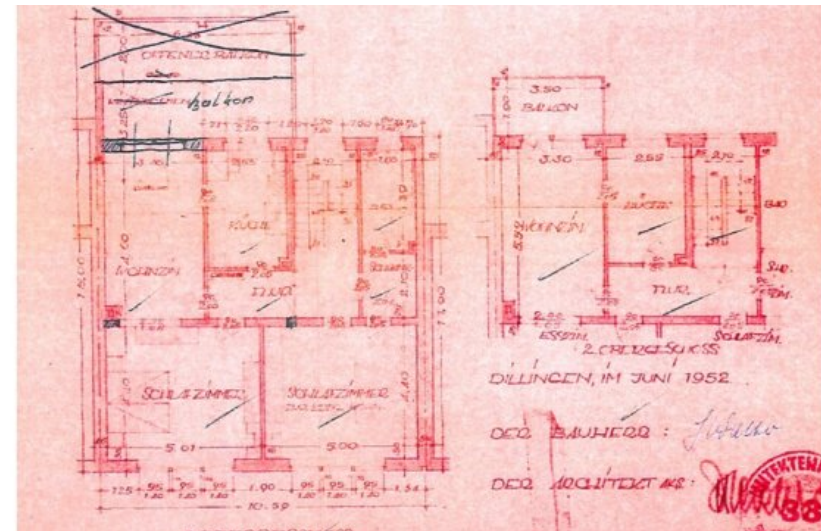
Kellerraum



Fernwärme



Grundriss EG



Grundrisse OG 1 und OG 2



## Adresse

Lotteriestraße 9  
66763 Dillingen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

E-Mail

Webseite

0681 - 855 486

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

<https://www.eichenlaub-dumont.de>