Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Modernes Wohnhaus mit Gewerbe- Büroräume und Lagerhalle

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 %



Objektbeschreibung

Modernes Wohnhaus mit Schreinerei, Büroflächen und Lagerhalle – Attraktive Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial
Auf einem ca. 2.392 m² großen Grundstück befindet sich dieses vielseitig nutzbare Wohn- und Gewerbeobjekt, das in den Jahren 1994/1996 errichtet wurde. Die Immobilie vereint Wohnen und Arbeiten an einem Standort und bietet ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, Unternehmer oder Kapitalanleger.
Im Erdgeschoss befinden sich 2 Büroräume, 1 Ausstellungsraum, 2 Nebenräume sowie 2 WC-Anlagen mit einer Gesamtfläche von ca. 112 m². Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur angrenzenden Schreinerei mit einer Fläche von ca. 335 m² sowie zum Heizraum mit ca. 14 m².
Auf der Rückseite des Gebäudes befindet sich eine großzügige Lagerhalle mit einer Fläche von ca. 256 m², die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Lagerung, Produktion oder Logistik bietet.
Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine Wohnfläche von ca.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	109 m²
Nutzfläche	222 m²
Grundstücksfläche	2.392 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	3
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1994
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Von hier aus gelangt man in das ausbaufähige Dachgeschoss, das zusätzliches Potenzial für weiteren Wohn- oder Nutzraum bietet.
Das Kellergeschoss bietet eine Nutzfläche von ca. 112 m² und verfügt über einen Sozialraum, einen Hauswirtschaftsraum, einen Vorraum, mehrere Lagerräume sowie einen Flur. Eine großzügige Terrasse, die direkt vom Erdgeschoss aus zugänglich ist, rundet den Wohnbereich ab.
Ein weiterer Pluspunkt der Immobilie ist die installierte Solaranlage, die zur nachhaltigen Energiegewinnung beiträgt und die laufenden Energiekosten reduzieren kann.
Die Schreinerei ist derzeit vermietet mit einer Jahresmiete von 44.400 €. Dadurch bietet die Immobilie bereits eine attraktive Rendite und eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem Standort verbinden möchten.
Diese gepflegte Wohn- und Gewerbeimmobilie überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Ausbaureserven.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Alternativ, Solar
Kabel / Sat- TV	Ja



Lage

Dieses Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerbeimmobilie befindet sich in Orscholz, einem Ortsteil der Gemeinde Mettlach im Saarland, in attraktiver Lage im Dreiländereck Deutschland, Luxemburg und Frankreich. Der Standort überzeugt durch seine gute Erreichbarkeit und eignet sich insbesondere für Unternehmen mit regionalen und grenzüberschreitenden Geschäftsbeziehungen.
Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Anbindung an die Autobahnen A8 und A1 sind die Städte Merzig, Trier, Saarbrücken sowie das Großherzogtum Luxemburg schnell erreichbar. Die Nähe zum Wirtschaftsstandort Luxemburg macht den Standort besonders interessant für Unternehmen, Dienstleister und Gewerbetreibende.
Orscholz verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben, Banken, medizinischer Versorgung und weiteren Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die hohe touristische Bekanntheit der Saarschleife sorgt zudem für eine kontinuierliche Besucherfrequenz und bietet – je nach Nutzung – zusätzliche Potenziale für Einzelhandel, Gastronomie oder dienstleistungsorientierte Unternehmen.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Erstellungsdatum	ohne



.



Ausstattung

Objekt: Massive Bauweise
Bimssteine 30cm
Decken - Stahlbeton
Baujahr 1994/96
Grundstück 2.392m²
Wohnfläche 109m² Dachgeschoß ausbaufähig für weiteren Wohnraum,
Gewerbefläche 335m²
Lagerhalle Massive Bauweise, 256m²
Dach: Sattteldach mit Ziegel, gedämmt
Fenster: Holz 2fach verglast,
Heizung: Zentralheizung mit Hackschnitzel
Solaranlage.



Sonstiges

Sie erwerben diese Haus für: Preis auf Anfrage
Energieausweis wird nachgereicht
Provision:
Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inklusiv ges. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Der IKC GmbH Makler erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).
Neugierig? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten können, wenn uns der vollständige Name vorliegt und zwecks weiterer Kontaktaufnahme eine Rufnummer oder eine E-Mail- bzw. Postanschrift mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet.
Alle Angaben stammen vom Eigentümer und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.
Sonstiges
Wir von IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH sind für unsere Kunden ständig auf der Suche nach geeigneten Immobilien.



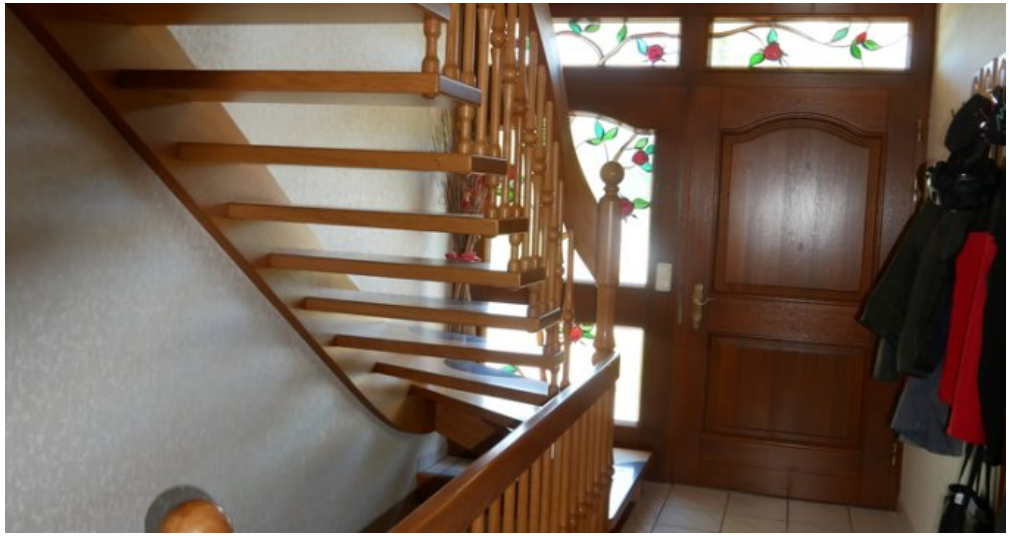
Rufen Sie mich an - Ich bin nicht weiter entfernt als Ihr Telefon.



Lagerhalle



Hackschnitzelanlage und Spänesilo



Eingang Wohnhaus EG



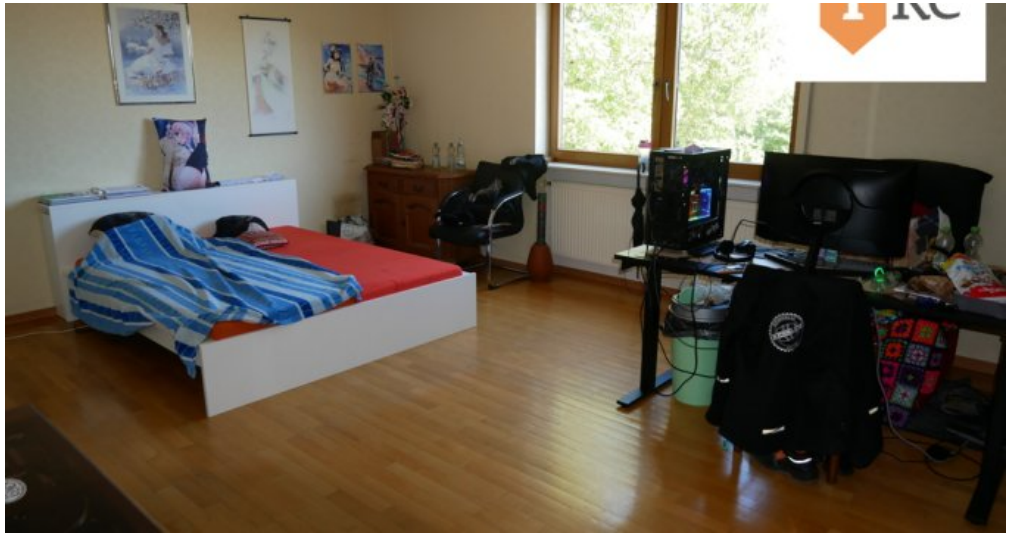
Treppe zum Wohnbereich OG



Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Zimmer



Bad



Bad



Gäste-WC



Flur und Galerie OG



Blick ins ausbaufähige Dachgeschoß



Hauswirtschaftsraum KG



Dusche und GWC KG



Heizungsanlage mit Hackschnitzel



Hackschnitzelbrenner



Blick in die Werkstatt

Anbieter

IKC Immobilien Kompetenz Center GmbH
Saarbrücker Straße 43
66679 Losheim am See

Zentrale	06872-408 92 99
E-Mail	carlo.anell@ikc-immobilien-losheim.de
Webseite	www.ikc-immobilien-losheim.de