

Vielfältige Möglichkeiten: Historisches Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Freitext Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	125.000 €
Warmmiete	820 €



Objektbeschreibung

Highlights:

- + Zentrale Lage: Optimale Anbindung an Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel.
- + Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder Vermietung.
- + Gestaltungspotential: Großes Potenzial zur individuellen Gestaltung und Nutzung.
- + Ausbau Dachgeschoss denkbar: Zusätzliche Wohnfläche möglich.
- + Gute Aufteilung: Praktische Raumaufteilung für unterschiedliche Bedürfnisse.

Dieses Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Spiesen-Elversberg bietet eine seltene Kombination aus vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und historischem Flair. Erbaut um 1910, umfasst das Objekt eine Wohnfläche von ca. 106,2 qm und eine Gewerbefläche von ca. 97,84 qm auf einem Grundstück von 247 qm.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss (ehemalige Gaststätte):

- Großzügige Gaststätte mit Theke
- Abgetrennter Raum
- Duschbadezimmer
- Küche
- Wohnzimmer
- WC, zusätzlich Damen und Herren Toiletten
- Zugang zum Hinterhof

1.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	106 m ²
Gesamtfläche	204 m ²
Grundstücksfläche	247 m ²
Anzahl Zimmer	9
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1910
Verfügbar ab	Nach Absprache
Objekt ist vermietet	Ja



Obergeschoss betragen derzeit 530 € kalt. Das Objekt bietet eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere durch den möglichen Ausbau des Dachgeschosses. Die technischen Einrichtungen wie Elektrik, Heizung, Fenster und Wasserleitungen sind zum Teil erneuert, jedoch bedürfen einige Bereiche wie das Bad und die Fassade einer Modernisierung. Diese Immobilie eignet sich ideal für Investoren, Selbstnutzer oder Gewerbetreibende, die eine flexible Nutzung der Räume schätzen und das historische Ambiente zu würdigen wissen.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Wirtschaft:

Spiesen-Elversberg liegt im Saarland und profitiert von der Nähe zu größeren Wirtschaftsstandorten wie Saarbrücken und Neunkirchen. Die Region zeichnet sich durch eine starke industrielle und handwerkliche Präsenz aus, unterstützt durch ein gut ausgebautes Straßennetz und die Anbindung an die Autobahn A8. Lokale Unternehmen bieten zahlreiche Arbeitsplätze, und die Nähe zu den Ballungsräumen ermöglicht Pendlern einen bequemen Zugang zu weiteren beruflichen Möglichkeiten.

Bildung:

Die Gemeinde verfügt über eine solide Bildungsinfrastruktur mit mehreren Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Weiterführende Bildungsangebote, wie Berufsschulen und Hochschulen, sind in den nahegelegenen Städten Saarbrücken und Homburg leicht erreichbar. Dadurch wird eine umfassende schulische und berufliche Ausbildung in der Region gewährleistet.

Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung in Spiesen-Elversberg ist gut ausgebaut.



Für spezialisierte Behandlungen und Notfälle sind die nahegelegenen Krankenhäuser in Neunkirchen und Homburg schnell erreichbar. Diese Kliniken bieten eine umfassende medizinische Versorgung auf hohem Niveau und sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Freizeit und Erholung:

Die Region um Spiesen-Elversberg bietet vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Wälder und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Wanderungen und Fahrradtouren ein. Zudem gibt es in der Nähe Sporteinrichtungen, wie Schwimmbäder und Fitnessstudios, sowie verschiedene Vereine, die ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten bieten. Kultur- und Freizeitangebote in den nahegelegenen Städten, wie Kinos, Theater und Museen, ergänzen das Angebot.

Diese vielfältigen Möglichkeiten machen Spiesen-Elversberg zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Ruheständler, die eine gute Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnaher Erholung suchen.



Ausstattung

- Elektrik: Zählerschrank 1984, teilweise überarbeitete Automaten 2000, ansonsten weitestgehend Leitungen und Automaten zwischen 1970-1980
- Heizung: 2014, Gas-Heizung, vollständig bis auf Leitungen erneuert. Warmwasser fast alles über Durchlauferhitzer
- Fenster: 2003, Holzfenster Doppeltverglast mit manuellen Rollläden und Schallschutz. Teilweise 2007
- Bad / Wasserleitungen: Bad deckenhoeh gefliest. Geschätzt 1970-1980. In Wohnung auch älter aber gepflegter
- Dach: geschätzt 1990, Dachschrägen minimal gedämmt
- Fußböden / Türen / Wände: Teilweise 1960-1980 Jahre bereits erneuert.
- Malerarbeiten: Fassade nicht gedämmt.



Schlafzimmer



Badezimmer



Mädchenzimmer



Gaststätte



Theke



Badezimmer Erdgeschoss

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

068069140780

Fax

E-Mail

pascal.naumann@kessel-naumann.de

Webseite

<https://kessel-naumann.de>