Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zentrale Stadtlage: Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Arztpraxis!

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
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	498.000 €

Objektbeschreibung

Highlights
• Innenstadtlage Saarlouis: Perfekte Lage im Herzen der Stadt.
• Sehr gute Infrastruktur: Hervorragende Anbindung und Versorgungsmöglichkeiten.
• Großzügige, nutzbare Fläche: Viel Platz für individuelle Nutzung.
• Gestaltungspotential: Vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.
• Wohnen und vermieten, Wohnen und Arbeiten: Ideal für flexible Nutzungskonzepte.
Diese Immobilie mit integrierter Arztpraxis bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und befindet sich in zentraler Lage von Saarlouis. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 234 qm und einer zusätzlichen Praxisfläche von ca. 158 qm auf einem Grundstück von 317 qm, bietet dieses Objekt Raum für individuelles Wohnen und Arbeiten.
Das Haus, erbaut im Jahr 1930 mit einem Anbau für die Arztpraxis im Jahr 1970, präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Elektrik wurde zwischen 1970-1980 erneuert, die Heizung in den Jahren 2019-2020 mit einer modernen Weishaupt Gas-Heizung ausgestattet.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	234 m²
Gesamtfläche	392 m²
Grundstücksfläche	317 m²
Anzahl Zimmer	12
Größe Balkon/Terrasse	41 m²
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1930
Letzte Modernisierungen	2019
Verfügbar ab	ab sofort

Die Arztpraxis verfügt über eigene Leitungen für Wasser, Strom und Heizkosten, eine Elektrik aus dem Jahr 2019 sowie moderne Fenster aus dem gleichen Jahr. Das WC der Praxis wurde nach 2005 erneuert.
Aufteilung der Wohnfläche
Praxis: (ca. 158 qm) + Wohnung im Obergeschoss (ca. 46 qm)
• Erdgeschoss:
• 8 Zimmer
• Diverse Abstellflächen
• Obergeschoss:
• Interne Treppe führt zu einer 2-Zimmer, Küche, Bad-Einheit
Haupthaus: Obergeschoss: (ca. 78 qm)
• 3 Zimmer, Küche, Badezimmer
• Terrasse/Wintergarten
2. Obergeschoss: (ca. 67 qm)
• 3 Zimmer, Küche, Badezimmer
• Zugang vom Treppenhaus auf den Balkon
Dachgeschoss: (ca. 43 qm)
• 2 Zimmer, Küche, Badezimmer und WC getrennt
Dieses Objekt eignet sich ideal für Familien, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten, sowie für Investoren, die die Räumlichkeiten flexibel nutzen oder vermieten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten dieses besonderen Hauses.

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Unterkellert	Ja

Lage

Diese Immobilie befindet sich im Herzen dieser pulsierenden Stadt Saarlouis und bietet zahlreiche Vorteile für unterschiedlichste Lebensstile.
Wirtschaft Saarlouis ist ein wirtschaftlich bedeutendes Zentrum im Saarland. Mit einer Vielzahl an Unternehmen und Industrieansiedlungen, darunter das Ford-Werk, bietet die Stadt zahlreiche Arbeitsplätze und wirtschaftliche Möglichkeiten. Die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz (A8 und A620) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Wirtschaftsregionen in Deutschland und Frankreich.
Bildung In Saarlouis finden sich zahlreiche Bildungseinrichtungen, die eine hervorragende Grundlage für die Ausbildung von Kindern und Jugendlichen bieten. Es gibt mehrere Grundschulen, weiterführende Schulen wie Gymnasien und Berufsschulen sowie die Hochschule für Technik und Wirtschaft des Saarlandes (HTW Saar) mit ihrem Standort in der Nähe. Diese Vielfalt sorgt dafür, dass Bildung für jede Altersgruppe und jeden Bildungsweg optimal abgedeckt ist.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Neben der im Objekt integrierten Arztpraxis, die eine bequeme medizinische Grundversorgung direkt vor Ort ermöglicht, befinden sich in der Stadt mehrere Krankenhäuser, Fachärzte und Apotheken. Das Klinikum Saarlouis bietet umfassende medizinische Dienstleistungen und gewährleistet eine erstklassige Versorgung in allen gesundheitlichen Belangen.
Freizeit und Erholung Für Freizeit und Erholung bietet Saarlouis zahlreiche Möglichkeiten. Die Innenstadt lädt mit ihren charmanten Cafés, Restaurants und Geschäften zum Verweilen und Bummeln ein. Sportbegeisterte finden in den zahlreichen Vereinen und Sportanlagen ideale Bedingungen für Aktivitäten. Zudem bietet die nahe gelegene Saarlandschaft zahlreiche Rad- und Wanderwege, die Naturfreunde und Outdoor-Fans gleichermaßen begeistern. Der Saarlouiser Stadtgarten und die Festungsanlagen bieten Ruheoasen mitten in der Stadt, während kulturelle Veranstaltungen und Feste das ganze Jahr über für Unterhaltung sorgen.
Diese Lagebeschreibung hebt die Vorzüge der Stadt Saarlouis hervor und unterstreicht die Attraktivität des Standorts sowohl für berufliche als auch private Interessen.

Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.
Haupthaus: (ca. 1930)
• Elektrik: 1970-1980, kein FI-Schalter
• Heizung: 2019-2020 Weishaupt, Gas-Heizung, Leitungen und Heizkörper noch älter.
• Fenster: tlw. 1999 Doppelverglaste Kunststoffenster, Rolläden manuell. Dachgeschoss: 2019
• Bäder: tlw. 1960-1970, 1 Bad ca. 2000-2007
• Dach: 1990
Praxis: (ca. 1970)
• Alle Leitungen getrennt (Wasser, Strom und Heizkosten)
• Elektrik: 2019
• Fenster: 2019
• WC: nach 2005.

Sonstiges

.

1. Obergeschoss Haupthaus

1. Obergeschoss Haupthaus

Balkon

1. Obergeschoss Haupthaus

1. Obergeschoss Haupthaus

1. Obergeschoss Haupthaus

1. Obergeschoss Haupthaus Küche

2 Obergeschoss

2. Obergeschoss

2. Obergeschoss

2. Obergeschoss

2. Obergeschoss

2. Obergeschoss Badezimmer

Dachgeschoss

Dachgeschoss

Dachgeschoss Badezimmer

Haupteingang Praxis

Praxis

Praxis

Praxis

Praxis

Praxis

Praxisraum

Praxisraum

Praxisraum

Warteraum Praxisraum

1. Obergschoss Praxiswohnung

1. Obergschoss Praxiswohnung

1. Obergschoss Praxiswohnung

1. Obergeschoss Praxiswohnung

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	Martina.Rathje@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de