Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Zentrale Gewerbeimmobilie mit Wohnbereich – Sichtbarkeit und Potenzial in Heusweiler

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,85% 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 2,85% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	280.000 €



Objektbeschreibung

Highlights:
+ Attraktive Verkaufsfläche mit großer Schaufensterfront
+ Wohnen und vermieten möglich
+ Gepflegte Maisonettewohnung mit ausbaubarem Dachspeicher
+ Hohes Renditepotenzial bei Vollauslastung
+ Hoch frequentierte Lage für maximale Sichtbarkeit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus aus den Jahren ca. 1950–1960 befindet sich in zentraler Lage von Heusweiler an der Hauptstraße und bietet eine seltene Kombination aus großzügigen Gewerbeflächen und komfortabler Wohnnutzung. Die Immobilie steht auf einem 397 m² großen Grundstück und überzeugt insbesondere durch ihre sehr gute Sichtbarkeit sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Im Erdgeschoss und teilweise im Obergeschoss befinden sich weitläufige Gewerbe- und Verkaufsflächen, die sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Ausstellungsflächen eignen. Große Schaufensterflächen sorgen für eine optimale Präsentationsmöglichkeit und hohe Aufmerksamkeit durch die stark frequentierte Lage.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	122,93 m²
Gesamtfläche	619,83 m²
Grundstücksfläche	397 m²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1956
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Sofort



Die Immobilie bietet insgesamt eine Gewerbefläche von ca. 383,04 m², ergänzt durch einen großzügigen Dachspeicher mit ca. 113,86 m² Nutzfläche. Dadurch ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten für Lagerung oder zukünftige Erweiterungen.
Die Wohnfläche von ca. 124,72 m² befindet sich im oberen Bereich des Gebäudes und präsentiert sich als gepflegte Maisonettewohnung, die in den vergangenen Jahren modernisiert wurde. Die Wohnung bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Eigennutzer oder zur Vermietung.
Aufteilung der Wohnfläche:
- Eingangsbereich / Diele
- Flur
- Wohn- und Essbereich
- Küche
- Elternschlafzimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Badezimmer

Im Dachgeschoss befinden sich zusätzlich zwei weitere Zimmer sowie ein großer Dachspeicher, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet.
Beheizt wird die Immobilie über eine Gas-Heizung. Stellplätze sind direkt am Objekt nicht vorhanden, jedoch befindet sich gegenüber eine größere öffentliche Parkfläche, die Kunden und Bewohnern ausreichend Parkmöglichkeiten bietet.

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Ausstattung

befeuerung	Gas
Unterkellert	Ja



Durch die Kombination aus Gewerbe und Wohnen sowie die große vermietbare Fläche bietet das Objekt ein attraktives Renditepotenzial.



Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Heusweiler an der Hauptstraße und profitiert von einer sehr guten Sichtbarkeit sowie einer hohen täglichen Frequenz. Die Hauptstraße stellt eine der wichtigsten Verkehrsachsen des Ortes dar und verbindet verschiedene Ortsteile miteinander.
Heusweiler ist eine lebendige Gemeinde im Regionalverband Saarbrücken und zählt zu den gefragten Wohn- und Gewerbestandorten im Saarland. Die gute Mischung aus Wohngebieten, Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben sorgt für ein aktives Umfeld mit stabiler Nachfrage.
In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister. Dadurch ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben, von der sowohl Bewohner als auch Gewerbetreibende profitieren.
Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A8 sowie gut ausgebaute Landstraßen sind die Städte Saarbrücken, Völklingen und Saarlouis schnell erreichbar.



Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und hoher Sichtbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für Gewerbebetriebe und bietet gleichzeitig angenehme Wohnbedingungen.
Heusweiler präsentiert sich somit als attraktiver Standort für Wohnen und Gewerbe, der sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger anspricht..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Ausstattung

.

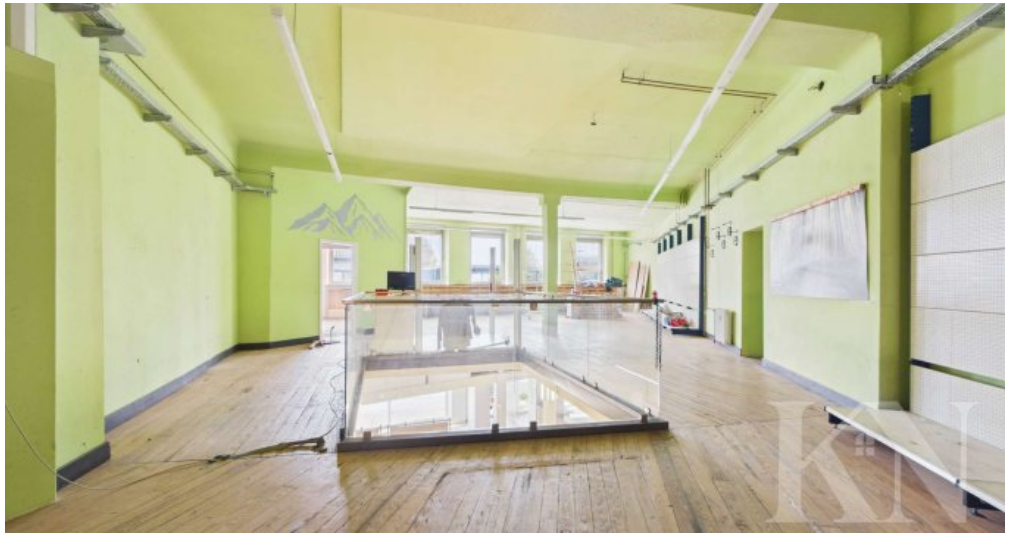


Sonstiges

.



OG Gewerbeeinheit



OG Gewerbeeinheit



OG Gewerbeeinheit



OG Gewerbeeinheit

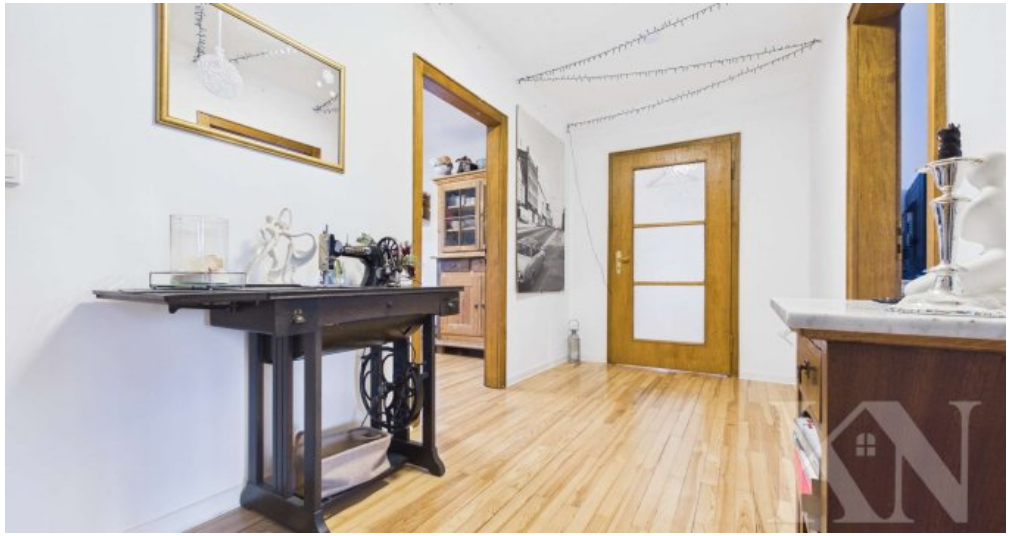
Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



Außenansicht



Eingang Wohnung



Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Elternschlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

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