

## Wohn- und Geschäftshaus in Top-Lage von Schwalbach (ca. 323 m<sup>2</sup> Gewerbe- und ca. 187 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

### Preise & Kosten

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. 19% MwSt |
| Kaufpreis      | 249.000 €            |



### Objektbeschreibung

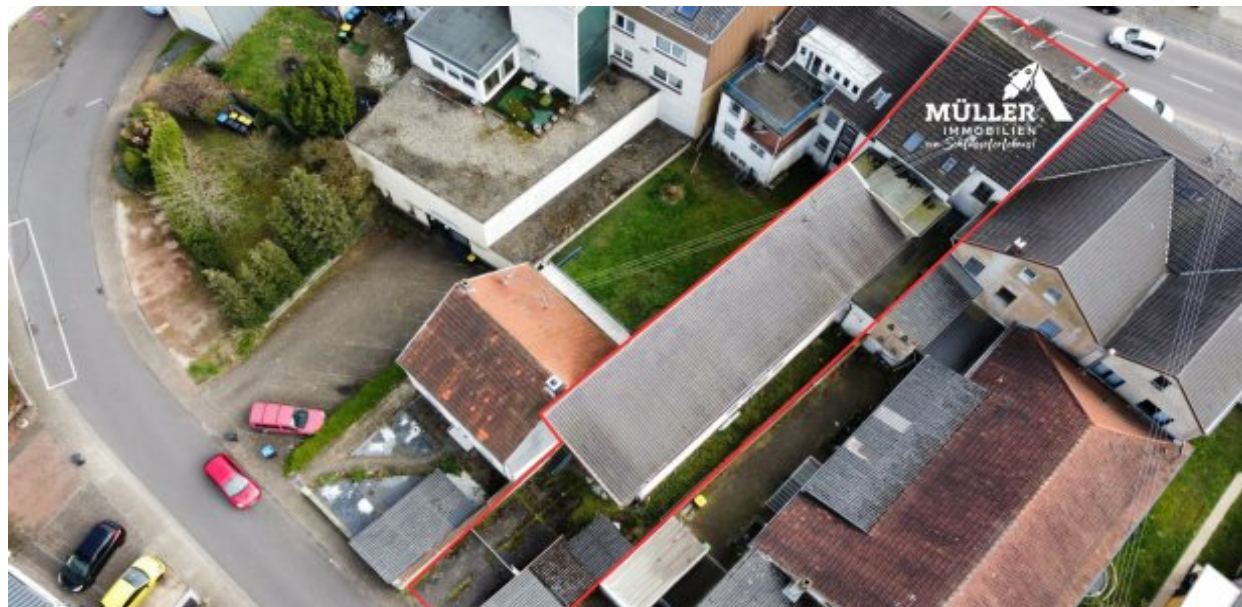
Dieses Wohn- und Geschäftshaus in der besten Lage von Schwalbach bietet Raum für Gewerbeflächen jeglicher Art. Das Ladenlokal hat 153 m<sup>2</sup>. Zusammen mit den Lagerräumen kommt diese Einheit im EG auf stolze 232 m<sup>2</sup>. Erweiterbar um weitere 100 m<sup>2</sup> mit den Lagerräumen im 1. OG, bietet das Objekt ganze 323 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die Wohnung im 1.OG bietet 100 m<sup>2</sup> und die zweite Wohnung im 2.OG 87 m<sup>2</sup>.

Das Objekt, welches aus dem Jahr 1935 stammt, wurde im Jahr 1966 zur heutigen Ausbaustufe umgebaut und seither als Wohn- und Geschäftshaus genutzt. Das Objekt ist beidseitig angebaut. Die hochfrequentierte Straße sowie der Fußgängerverkehr sorgen für ständige Sichtbarkeit. Da sich das Objekt im Zentrum des täglichen Bedarfs befindet, ist davon auszugehen, dass dies auch in Zukunft so bleiben wird.

Eine Laderampe steht an der Rückseite des Gebäudes zur Warenversorgung zur Verfügung.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| Wohnfläche           | 187 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche           | 323 m <sup>2</sup>                     |
| Grundstücksfläche    | 460 m <sup>2</sup>                     |
| Anzahl Zimmer        | 19                                     |
| Baujahr              | 1966                                   |
| Zustand des Objektes | Teil bzw.<br>Vollrenovierungsbedürftig |



## Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Schwalbach, einer charmanten Gemeinde im Saarland, die sowohl für ihre ruhige, naturnahe Lage als auch für ihre gute Anbindung an umliegende Städte bekannt ist. In unmittelbarer Nähe erwartet Sie eine harmonische Mischung aus Wohnvierteln und Geschäftseinrichtungen, die den Alltag besonders angenehm gestaltet. Schwalbach bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten und Freizeitaktivitäten, die fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglichen es, schnell und unkompliziert angrenzende Städte wie Saarlouis oder Saarbrücken zu erreichen. Familien werden die hervorragenden Bildungseinrichtungen und die Vielzahl an Grünflächen und Spielplätzen in der Umgebung besonders schätzen. Insgesamt eignet sich diese Lage perfekt für Gewerbetreibende und Privatpersonen, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und natürlicher Umgebung legen.

## Ausstattung

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Bad          | Dusche, Wanne            |
| Boden        | Fliesen, Laminat, Dielen |
| heizungsart  | Zentralheizung           |
| befeuerung   | Öl                       |
| Unterkellert | Ja                       |
| Abstellraum  | Ja                       |
| Dachform     | Satteldach               |
| Bauweise     | Massiv                   |



## Ausstattung

Ladenlokal mit Lagerräumen im Erdgeschoss: 232 m<sup>2</sup>

Lagerräume gehören zum Ladenlokal im 1.OG: 100 m<sup>2</sup>

Wohnung 1 im 1.OG: 100 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 im 2. OG: 87 m<sup>2</sup>

Das Nachbargebäude teilt sich aktuell noch mit dem Objekt eine Heizung. Die Anlage befindet sich im Keller des Nachbarn und die Öltanks stehen im angebotenen Objekt. Eine Trennung ist hier gerade in Absprache.





## Sonstiges

**WICHTIGE INFO:** Für eine Besichtigung ist es dringend notwendig, sich das Exposé dieser Immobilie herunterzuladen und die Agreement-Links zu bestätigen, indem Sie unsere AGB und Provisionsvereinbarung akzeptieren sowie die Widerrufsbelehrung und Datenschutzerklärung gelesen und verstanden haben und uns als "Makler provisionspflichtig beauftragen" (Klick auf Button). Die Besichtigung dieser Immobilie ist für Sie kostenlos.

Die Grundrisse sind als Bilder im Exposé eingefügt und dienen dazu, Ihnen einen ersten Überblick zu verschaffen, und sind nicht immer maßstabsgetreu.

Maklerprovision in Höhe von 3,57 %\* inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig, Müllerimmobilien® erhält einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, § 328 BGB).

\*Bei einem Immobilienwert unter 100.000 € (Verkaufspreis) wird die Maklerprovision 3.570,- € inkl. MwSt. betragen.

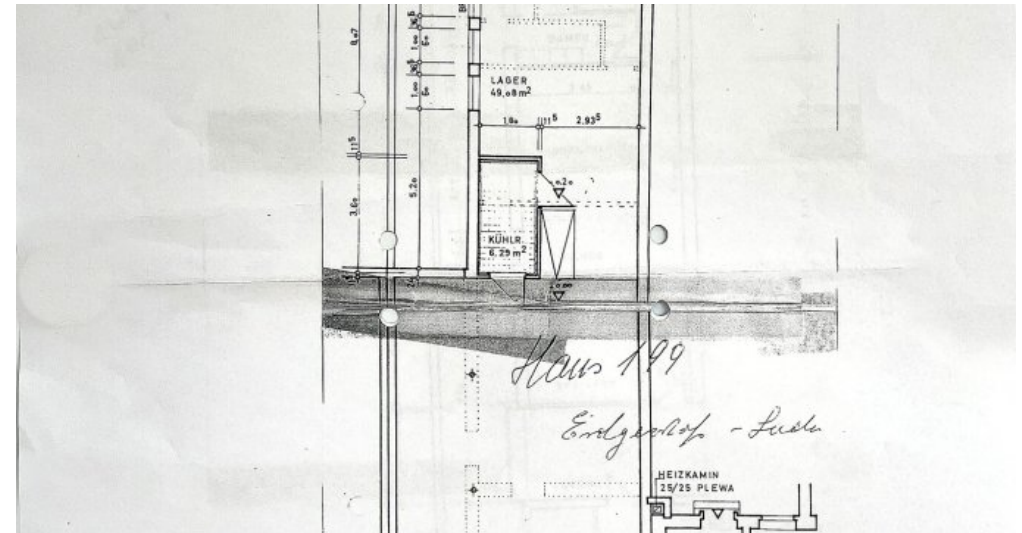


Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben keine Gewähr übernehmen.  
Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](https://ec.europa.eu/consumers/odr)  
Wir stehen Ihnen selbstverständlich gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung..





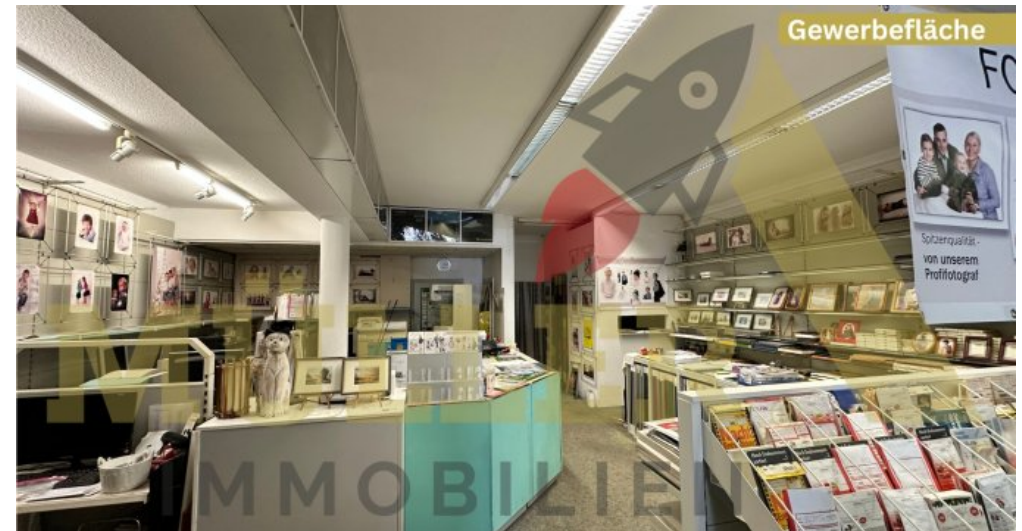
© Müllerimmobilien



Grundriss EG



Ladenlokal



Ladenlokal





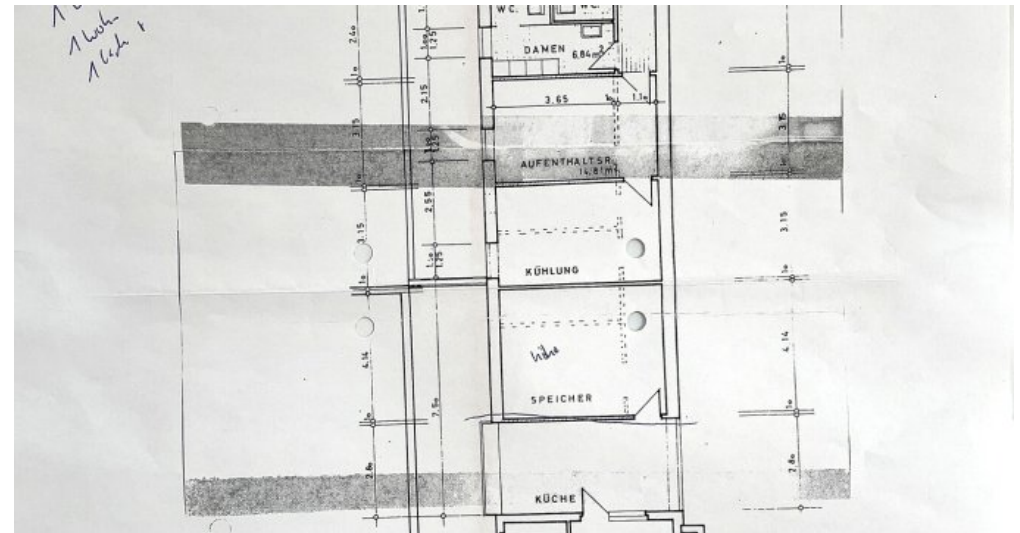
Lageraum EG mit Laderampe



Laderampe



Küchenbereich EG



Grundriss 1.OG





Lagerraum 1. OG



Toilette 1.OG Gewerbe



Zugang zur Wohnung 1. OG



Wohnung 1. OG





Wohnung 1. OG



Bad 1.OG



Wohnung 1.OG



Wohnung 1.OG



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG



Wohnung 2.OG





© Müllerimmobilien



© Müllerimmobilien

**Müllerimmobilien® aus Ensdorf, die Immobilien-Profis im Saarland**

*...ein Schlüsselerlebnis!*

**Patrick Raphael und Viktoria Müller**  
 • Immobilienmakler IHK  
 • Handwerksmeister  
 • Sachverständige  
 • Betriebswirte

**MÜLLER®**  
**IMMOBILIEN**  
 Verkauf • Vermietung • Sanierung

**Ihre sachverständigen Immobilienmakler und Renovierer**

Saarstraße 28 • 66806 Ensdorf • Tel. 06831-487 0934 • 0177 768 5537  
 mail@muellerimmobilien.info • www.muellerimmobilien.info

Müllerimmobilien

## Anbieter

MÜLLERIMMOBILIEN®  
Saarstraße 29  
66806 Ensdorf

Zentrale  
E-Mail

068314870934  
[mail@muellerimmobilien.info](mailto:mail@muellerimmobilien.info)