Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Attraktives Gewerbe mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum - Zentral in St. Wendel-Winterbach

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	199.000 €
Freiplätze	5



Objektbeschreibung

Die angebotene Einheit überzeugt durch ihre großzügige Flächenaufteilung sowie den sehr gepflegten Gesamtzustand. Mit einer Gesamtfläche von ca. 143 m2, verteilt auf das Erdgeschoss mit ca. 107 m2 sowie ergänzende Nutzflächen im Untergeschoss mit ca. 36 m2, eröffnet sich hier ein attraktives Konzept für modernes Wohnen mit zusätzlichem Raumangebot.
Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger Eingangsbereich, der in einen weitläufigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich übergeht. Die bisherige Verkaufsfläche bietet ideale Voraussetzungen für eine moderne Raumgestaltung mit lichtdurchflutetem Wohnambiente. Eine bereits vorhandene, hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und ermöglicht eine sofortige Nutzung.
Ergänzt wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein modernes Badezimmer mit bodengleicher, gefliester Dusche, einen großzügigen Flurbereich sowie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	107 m²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	5



Hier befinden sich unter anderem zwei separate WC's sowie zwei Zimmer, die ideal als Hobby-, Gäste- oder Arbeitsräume genutzt werden können.
Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Als Bodenbeläge wurden Laminat und Fliesen gewählt, die sowohl optisch ansprechend als auch pflegeleicht sind. Beheizt wird die Einheit über eine Gasheizung.
Ein weiterer wesentlicher Vorteil sind die direkt an der Immobilie gelegenen Stellplätze: Insgesamt 5 Außenstellplätze stehen zur Verfügung und bieten einen hohen Komfort im Alltag.
Hinweis zur Nutzung:
Die angebotene Einheit ist derzeit als Gewerbeeinheit genehmigt und wird auch dementsprechend genutzt. Eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken setzt eine baurechtliche Nutzungsänderung nach Prüfung und Genehmigung durch die zuständige Behörde voraus.
Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schaeferimmosaar.de.

Ausstattung

heizungsart	Zentralheizung
befeuerung	Gas
Abstellraum	Ja



Lage

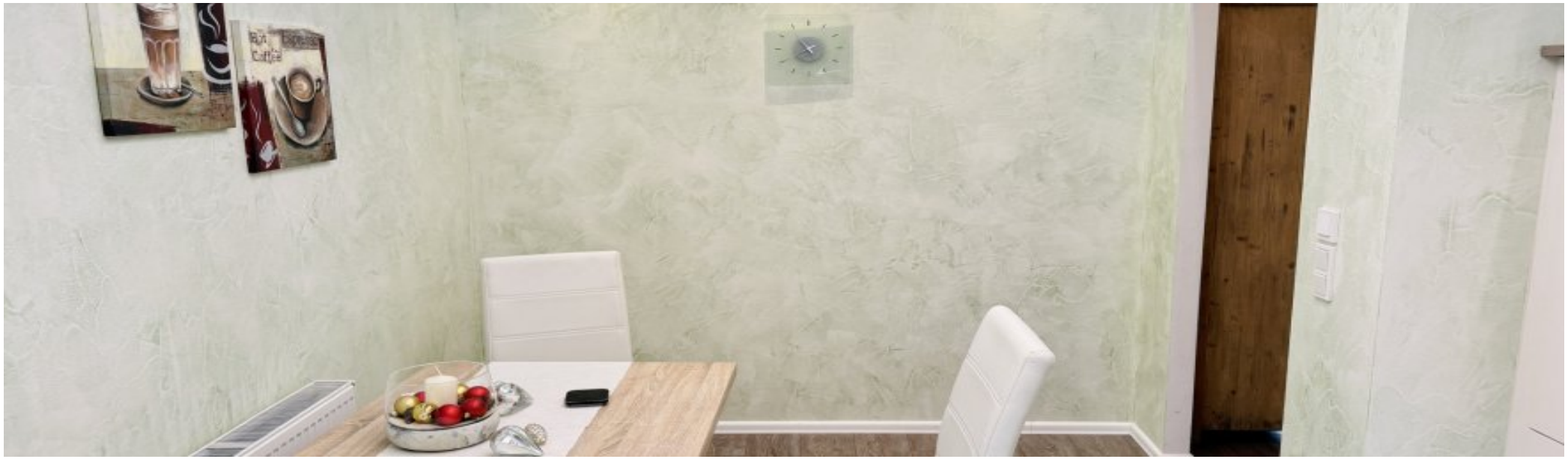
Diese Einheit befindet sich im beliebten Ortsteil Winterbach der Kreisstadt St. Wendel.
Winterbach zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter und ein angenehmes Wohnumfeld aus und zählt zu den größeren Stadtteilen von St. Wendel. Die Umgebung ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen sowie einer naturnahen Lage, die insbesondere für Familien und Paare attraktiv ist.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind in der nahegelegenen Innenstadt von St. Wendel in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die Kreisstadt ein breites Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und kulturellen Einrichtungen.
Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Über die nahegelegenen Bundesstraßen bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Saarbrücken, Neunkirchen sowie in die angrenzenden Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Orte.

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	2026-11-11
Energieverbrauchskennwert	148kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizenzklasse	E
Primärenergieträger	ERDGAS_SCHWER



Wendel bietet einen hohen Freizeitwert und macht die Lage besonders lebenswert..



Ausstattung

.



Sonstiges

Besichtigungstermine:
Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.
Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!
Provisionshinweis:
Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



Haftungsausschluss:
Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Wohnfläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Wohn-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Flächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



8



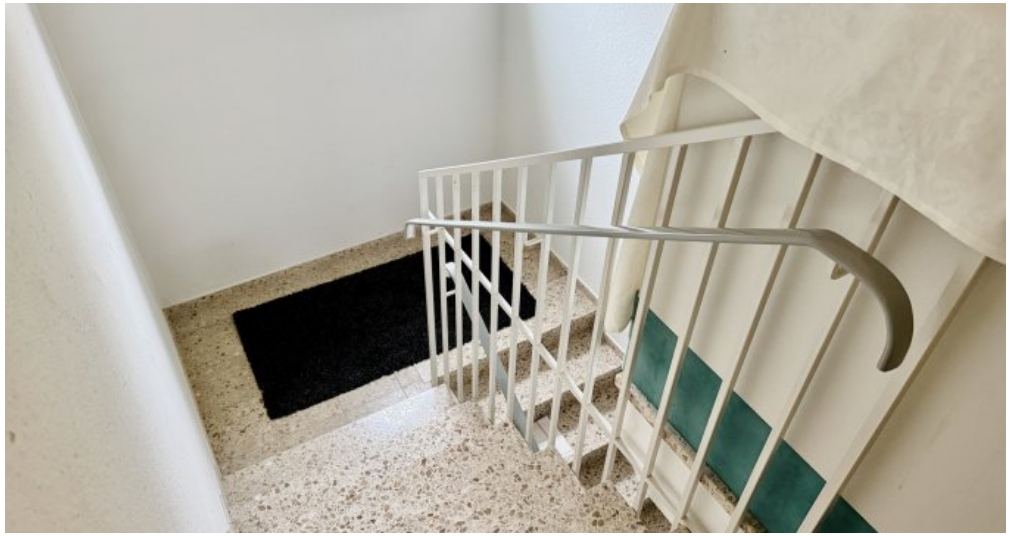
9



10



11



12



13



14



15



16



17



18

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de