

## Entkernte Wohnung(en) zum Endausbau

## Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	80.000 €



## Objektbeschreibung

In zentraler Ortslage von Wallerfangen, nahe Saarlouis der "heimlichen" Hauptstadt des Saarlandes, befindet sich dieses sehr gepflegte Wohn- und Geschäftshaus. Die Immobilie ist bereits in Eigentum aufgeteilt und besteht im Rahmen der aktuellen Teilungserklärung aus 5 Einheiten.

Im Einzelnen gehören dazu:

- Vermietete Gewerbefläche (Apotheke) im EG
- Vermietete Gewerbefläche (Arztpraxis) im OG
- Vermietete Gewerbefläche (Podologie) im EG
- Entkernte Wohnung im EG und OG (teilbar in 2 Einheiten)
- Wohnung im OG und DG des Hauses

Über ein separates Einfahrtstor ist auch der Innenhof der Liegenschaft erreichbar, der eine separate Erschließung der Apotheke und der entkernten Wohnräume ermöglicht.

Aktuell ist die Apotheke über einen eigenen Eingang im EG auf der Vorderseite bequem für Kunden erreichbar.

Gleiches gilt für die Podologie mit eigenem Eingang auf der EG Ebene.

Die Arztpraxis und die Maisonettewohnung sind erreichbar über das Treppenhaus des Haupthauses.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	154 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	154 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1890
Zustand des Objektes	Entkernt
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



Die beschriebenen Gewerbeeinheiten werden über Fernwärme beheizt. Die Maisonettewohnung des Gebäudes über eine eigene, neuwertige Gastherme. Beim Ausbau der entkernten Einheit kann sich der zukünftige Eigentümer entsprechend flexibel für einen Energieträger seiner Wahl entscheiden. Aktuell stehen dem möglichen Käufer alle Optionen offen. D.h. es besteht die Möglichkeit eine einzelne der angebotenen Einheiten oder die Immobilie in Ihrer Gesamtheit zu erwerben. Gerne gehen wir in einem persönlichen Gespräch und nach Vorlage Ihrer Kontaktinformationen näher auf alle Details, ebenso die aktuell erzielten Mietrenditen, ein. Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Ausstattung

Unterkellert

Nein



## Lage

Die Gemeinde Wallerfangen als Teil des saarländischen Landkreises Saarlouis, befindet sich nahe der Grenze zu Frankreich. Etwa 25 km nordwestlich der Landeshauptstadt Saarbrücken gelegen, verfügt das vielseitige Gewerbeobjekt über eine exzellente Autobahnanbindung im Dreiländereck Deutschland/Frankreich und Luxemburg.

Ein ausreichendes Parkplatzangebot besteht im direkten Umfeld, unmittelbar vor der Immobilie oder auf nahe gelegenen Parkflächen die kostenlos (Parkscheibe) nutzbar sind..



## Ausstattung

Eckdaten:

Entkernte Wohnung auf insgesamt rund 154 m<sup>2</sup> zum Endausbau

Untere Ebene rund 86 m<sup>2</sup>

Obere Ebene rund 62 m<sup>2</sup> plus 25 m<sup>2</sup> Terrasse (zu 1/4 bei der Gesamtwohnfl. berücksichtigt)

Optional lässt sich diese in der Teilungserklärung als Einheit 1 erfasste Wohnung auch im Rahmen des Ausbaus in zwei (sehr gut vermietbare) Einheiten aufteilen.

Die Neuaufteilung des Grundstücks und Abstimmung bzgl. des Stellplatzes im Innenhof bietet sich dabei an.

Optional sind 2 Stellplätze (außerhalb des Grundstücks) zum Kauf verfügbar.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen, auch Samstags oder am frühen Abend, zur Verfügung.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

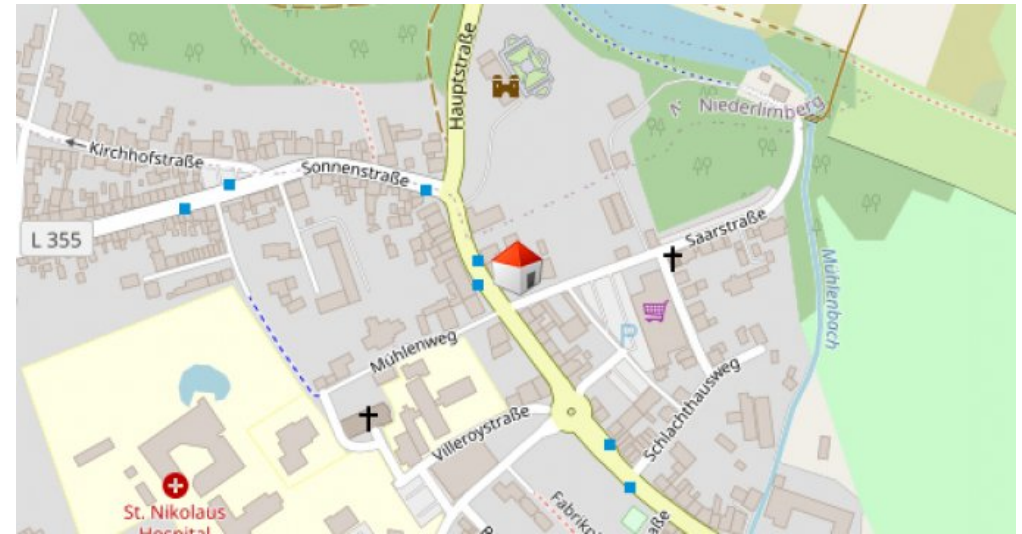
Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen..



Wohnung OG



WGH Saarstraße 2

## Adresse

Saarstraße 2  
66798 Wallerfangen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

0681 - 855 486

Fax

E-Mail

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

Webseite

<https://www.eichenlaub-dumont.de>