

Hochwertige Maisonettewohnung mit 2 Dachterrassen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	390.000 €



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	232 m ²
Gesamtfläche	232 m ²
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Terrassen	2
Verfügbar ab	Sofort



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

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuernng	Gas
Kabel / Sat- TV	Ja



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:

Sehr gepflegte, vor wenigen Jahren kernsanierte Maisonettewohnung mit Neuaufbau der Bedachung inkl. Dämmung

2 Dachterrassen

Großzügige Raumaufteilung mit hochwertiger Innenausstattung

Neuwertige eigene Gastherme mit Brennwerttechnik

Einbauküche mit Kochinsel im Preis inkludiert

Ein ca. 96m² großer Kellerbereich, der auch einen Teil der Haustechnik beinhaltet, ist teilungsrechtlich bisher dieser Einheit zugeordnet.

Optional 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:

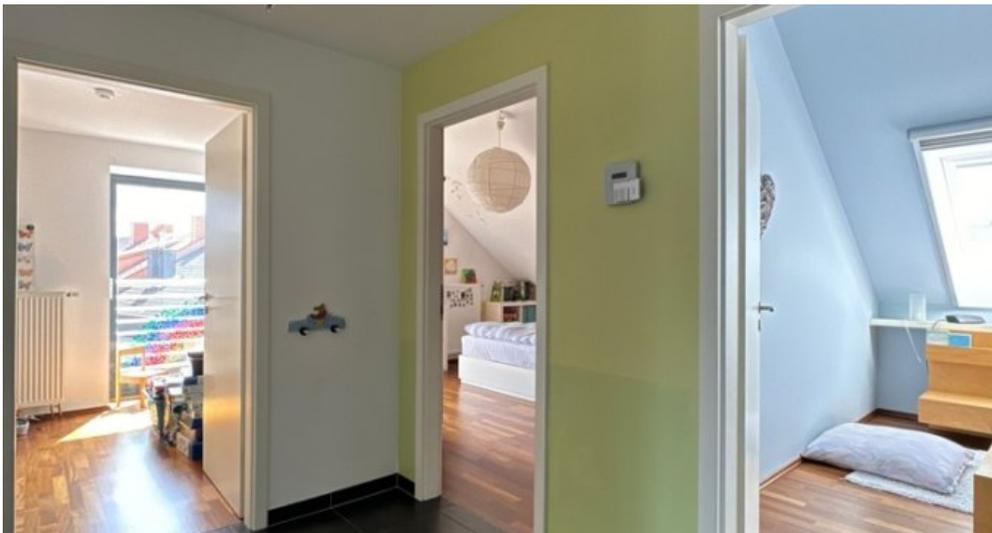
Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen..



Eingangstür DG



Eingangsbereich DG



Flur DG.



Hauswirtschaftsraum DG



Kinderspielzimmer DG



Kinderzimmer DG



Duschbad DG



Terrasse DG.



Terrasse DG



Einbauküche DG



Essbereich DG



Elternzimmer DG



Ankleidezimmer DG



Bad mit Dusche DG



Bad mit Wanne und Fenster DG



Treppe zum Hobbyraum DG



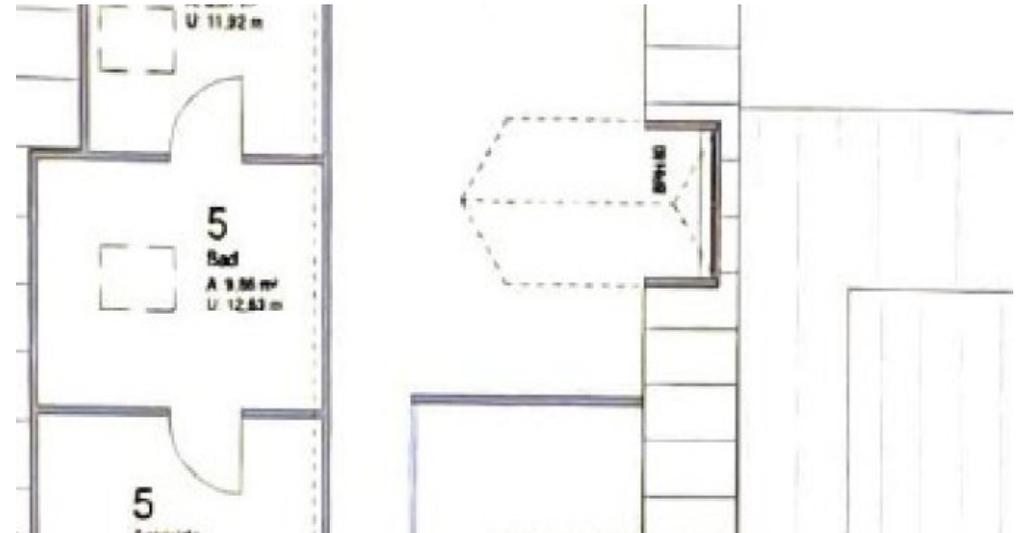
Hobbyraum DG.



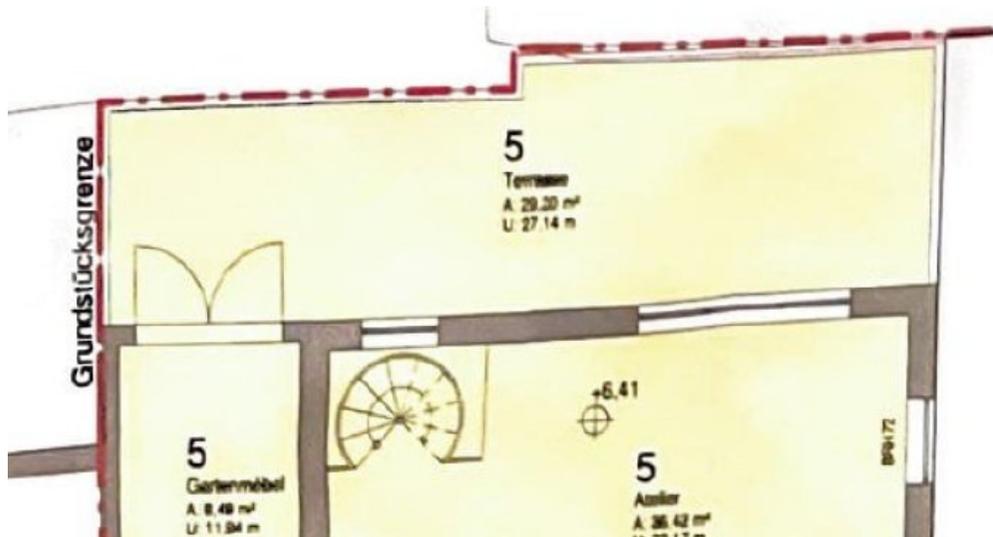
Hobbyraum DG



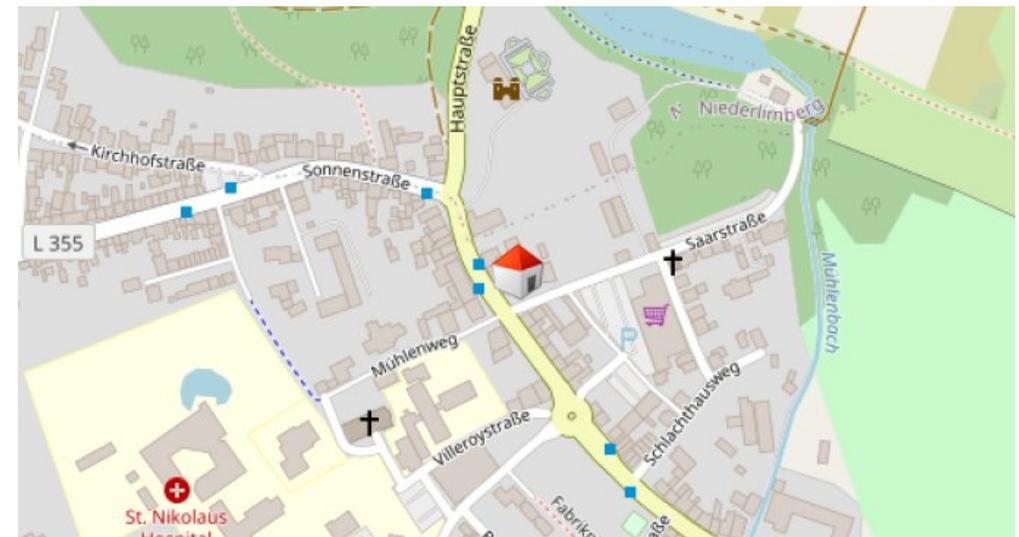
Terrasse Hobbyraum DG



Grundriss Maisonette obere Ebene



Grundriss Maisonette Zwischenebene



WGH Saarstraße 2

Adresse

Saarstraße 2
66798 Wallerfangen

Anbieter

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

Zentrale
E-Mail
Webseite

0681 - 855 486
info@eichenlaub-dumont.de
<https://www.eichenlaub-dumont.de>