

## Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in der Illinger Fußgängerzone!

### Preise & Kosten

Käufer-Provision

Käufercourtage

2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.

Freitext 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 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Kaufpreis

129.000 €



### Objektbeschreibung

Highlights:

- Zentrale Lage in der Fußgängerzone von Illingen
- Wohnen und Arbeiten optimal kombinierbar
- Ausbaureserve im Dachgeschoss vorhanden
- Großes Gestaltungspotential
- Gepflegter Zustand

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, erbaut um 1900, bietet auf einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und der Ladenfläche von 50 m<sup>2</sup> ein vielseitiges Nutzungspotential. Das Gebäude steht auf einem Grundstück von 103 m<sup>2</sup> in bester Innenstadtlage von Illingen. Das Objekt ist besonders geeignet für Selbstnutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kombinieren möchten, aber auch für Kapitalanleger, die das Ausbaupotential voll ausschöpfen wollen.

Das Erdgeschoss ist aktuell als Ladenfläche nutzbar, während im 1. Obergeschoss Büroräume gewerblich vermietet sind. Im 2. Obergeschoss befindet sich die Wohnung mit einem Schlafzimmer, einer Küche und einem Wohnzimmer. Das Dachgeschoss bietet eine Ausbaureserve mit drei zusätzlichen Zimmern, die flexibel nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden können.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	45 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	158,50 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	103 m <sup>2</sup>
Sonstige Fläche	32 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Gewerbeeinheiten	2
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Objekt ist vermietet	Ja



- 38,5 qm)
  - Ladenfläche
  - WC
- Zwischenetage: (ca. 4,4 qm)
  - Badezimmer mit Wanne
- 1. Obergeschoss: (ca. 43 qm)
  - 3 Büros (gewerblich vermietet)
- 2. Obergeschoss: (ca. 45 qm)
  - Schlafzimmer
  - Küche
  - Wohnzimmer
- Dachgeschoss: (Nicht ausgebaut, ca. 32 qm)
  - 3 Zimmer

Das Objekt bietet großes Potential zur individuellen Gestaltung und ist durch seine zentrale Lage in Illingen besonders attraktiv für Gewerbetreibende, die kurze Wege zur Arbeit schätzen, aber auch für Familien, die zusätzliches Ausbaupotential nutzen möchten. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!.

## Ausstattung

Bad	Wanne
Unterkellert	Ja



## Lage

### Wirtschaft:

Das Objekt befindet sich in einer zentralen Lage in der Fußgängerzone von Illingen, was für Gewerbetreibende besonders attraktiv ist. Durch die direkte Lage im Zentrum profitieren Gewerbetreibende, insbesondere Ladenbesitzer, von einer hohen Laufkundschaft und Sichtbarkeit. Dies bietet ein großes wirtschaftliches Potenzial, sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die das Ausbaupotenzial weiter nutzen möchten. Zudem bietet das Haus Möglichkeiten zur Vermietung von Büroräumen, was zusätzliche Einnahmequellen schafft.

### Bildung:

In Illingen befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung oder in unmittelbarer Nähe, darunter Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Diese Infrastruktur macht die Lage besonders attraktiv für Familien, die in der Nähe von Bildungsangeboten wohnen möchten.

### Medizinische Versorgung:

Illingen bietet eine gute medizinische Grundversorgung mit mehreren Arztpraxen, Apotheken und einem Krankenhaus in der Umgebung.



#### Freizeit und Erholung:

Die zentrale Lage des Hauses ermöglicht es den Bewohnern, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten in Illingen zu nutzen. In der näheren Umgebung gibt es Parks, Cafés und Restaurants, die zu einem angenehmen Stadtleben beitragen. Darüber hinaus bieten die umliegenden Naturlandschaften Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren..



## Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen.

Elektrik: Februar 2006 neue Automaten, Stromzähler vollständig getrennt. Leitungen in den Wänden noch älter.

Heizung: Gas-Heizung Brenner etwas neuer (genaues Jahr unklar), Leitungen in den Wänden noch älter. In den Obergeschossen voraussichtlich noch eine Nachtspeicherheizung.

Fenster: 2004, neue Eingangstür Gewerbe, Dachgeschossfenster 1980, Im Treppenhaus teilweise neuer.

Bäder: 1950-1960, Sanierungsbedürftig

Dach: Dacheindeckung scheint noch in Ordnung, genaues Jahr unklar.

Wasserleitungen: Geschätzt ca. 1950-1960

Malerarbeiten: Umbau Ladenlokal ca. 2000, 1.OG Zustand Ok, 2.OG neuer Fußboden.



1. Obergeschoss Empfang



1. Obergeschoss Büro



2. Obergeschoss Schlafzimmer



2. Obergeschoss Schlafzimmer



2. Obergeschoss Küche



2. Obergeschoss Küche



2. Obergeschoss Wohnzimmer



2. Obergeschoss Wohnzimmer



Badezimmer

## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

[raziellamaria.bello@kessel-naumann.de](mailto:raziellamaria.bello@kessel-naumann.de)

<https://kessel-naumann.de>