

## Gewerbeobjekt mit Top Rendite, vollvermietet, u.a. Fitness + Spielsalon

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% inkl. MwSt.
Kaufpreis	2.750.000 €



### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein großzügiges Grundstück mit einer Fläche von 6.665 qm, aufgeteilt in mehrere Gebäudeteile mit einer hervorragenden Mieterstruktur, verbunden mit guter Bonität und attraktiven Restlaufzeiten und Optionen zur Vertragsverlängerung.

Gerne gehen wir im persönlichen Dialog auf die Details der bestehenden Verträge, den Mietkonditionen und den Laufzeiten ein.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen zu diesem hochattraktiven Anlageobjekt. Bitte übermitteln Sie uns im Rahmen Ihrer Kontaktaufnahme auch Ihre vollständigen Daten inkl. einer Telefonnummer. Vielen Dank.

## Angaben zur Immobilie

Grundstücksfläche	6.635 m <sup>2</sup>
vermietbare Fläche	2.193 m <sup>2</sup>
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Ludweiler Straße 3 in 66333 Völklingen, einer wirtschaftlich etablierten Mittelstadt im Regionalverband Saarbrücken. Der Standort zeichnet sich durch seine strategisch günstige Lage im westlichen Saarland sowie durch die unmittelbare Nähe zur französischen Grenze aus. Völklingen ist Teil der wirtschaftsstarke Metropolregion Saarbrücken und profitiert von einer sehr guten regionalen wie auch grenzüberschreitenden Vernetzung. Die Landeshauptstadt Saarbrücken ist in ca. 15–20 Fahrminuten erreichbar. Über die Autobahnen A620 und A6 bestehen direkte Anbindungen an das überregionale Verkehrsnetz in Richtung Luxemburg, Frankreich und Rheinland-Pfalz. Auch die Nähe zur Wirtschaftsregion Luxemburg stellt einen bedeutenden Standortvorteil dar – insbesondere im Hinblick auf Kaufkraft, Pendlerbewegungen und internationale Geschäftsbeziehungen. Die Ludweiler Straße ist eine etablierte Verkehrsachse innerhalb Völklingens mit guter Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.



Diese Struktur schafft eine stabile Nachfragebasis und ein solides Umfeld für unterschiedliche gewerbliche Nutzungskonzepte. Völklingen selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Einzelhandel, Dienstleistungsangeboten, medizinischer Versorgung sowie schulischen Einrichtungen. Darüber hinaus sorgt das UNESCO-Weltkulturerbe Völklinger Hütte für überregionale Bekanntheit und zusätzliche Besucherfrequenz, was insbesondere für gewerbliche Konzepte mit Publikumsverkehr interessant sein kann.

Für Investoren bietet der Standort:

Gute Verkehrsanbindung mit regionaler und internationaler Perspektive

Grenznahe Lage zu Frankreich und Luxemburg

Eingebunden in eine wirtschaftlich stabile Region

Solide Infrastruktur und gewachsenes Umfeld

Attraktives Verhältnis von Investitionsvolumen zu Standortqualität.



## Ausstattung

- Grundstücksfläche: 6.635 qm
- Mehrere top gepflegte Gebäudeteile
- Voll vermietet mit guter Bonität und attraktiven Laufzeiten
- Parkflächen auf dem Grundstück
- Sehr gute Anbindung an die Stadtautobahn und Wehrdener Brücke
- Attraktive Rendite mit Potenzial zur Weiterentwicklung.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

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.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

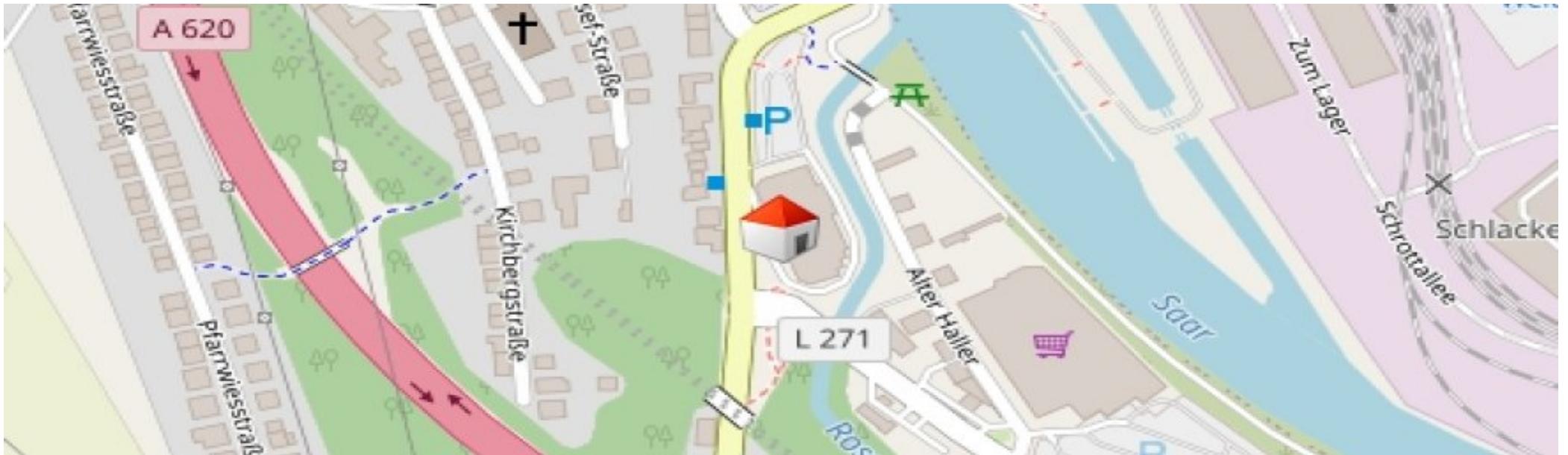
Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
  - Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
  - Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
  - Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)
- Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.



## Adresse

Ludweiler Straße 3  
66333 Völklingen

## Anbieter

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

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

0681 - 855 486  
[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)  
<https://www.eichenlaub-dumont.de>