

## Moderne Büro- und Logistikimmobilie, Mieter mit bester Bonität

### Preise & Kosten

|                |             |
|----------------|-------------|
| Käufercourtage | 3,57%       |
| Kaufpreis      | 2.890.000 € |
| Freiplätze     | 21          |



### Objektbeschreibung

Eingebettet in den attraktiven Gewerbepark Münzbachtal in Nonnweiler-Otzenhausen gelegen, befindet sich dieses Büro- und Lagergebäude nach kontinuierlichen Modernisierungen und Investitionen auch heute in einem neuwertigen und modernen Zustand.

Bereits zur Erbauung, ursprünglich im ersten Bauabschnitt 1990, standen die Themen der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, verbunden mit moderner und anspruchsvoller Arbeitsplatzausstattung im Vordergrund.

2005 wurden im zweiten Bauschnitt etwa 70% der heutigen Liegenschaft erstellt.

Seitens des Eigentümers wurde dabei an nichts gespart und das Gebäude ist seit rund 10 Jahren an einen Nutzer mit bester Bonität vergeben. Vertraglich bestehen mehrere Verlängerungsoptionen und der Mieter hat selbst im Umfeld Investitionen im zweistelligen Millionenbereich zum Standortausbau vorgenommen.

Im Zuge dessen stellt diese Gewerbeimmobilie eine attraktive, risikoarme und renditestarke Anlagemöglichkeit dar.

Gerne gehen wir im persönlichen Dialog auch auf weitere Details und die Konditionen und Rahmenbedingungen des bestehenden Mietvertrages ein.

## Angaben zur Immobilie

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Gesamtfläche         | 1.835 m²            |
| Bürofläche           | 840 m²              |
| Stellplätze          | 23                  |
| Baujahr              | 2005                |
| Zustand des Objektes | Teil-/Vollrenoviert |
| Verkaufsstatus       | offen               |
| Verfügbar ab         | Sofort              |
| Objekt ist vermietet | Ja                  |
| Gewerbliche Nutzung  | Ja                  |



Wir freuen uns dazu auf Ihre Anfrage. Bitte übermitteln Sie uns dabei auch Ihre vollständigen Adress- und Kontaktdaten.

## Ausstattung

|              |                |
|--------------|----------------|
| heizungsart  | Zentralheizung |
| befuerung    | Gas            |
| Unterkellert | Nein           |



## Lage

Sozusagen im Herzen Europas errichtete die Gemeinde Nonnweiler und der Landkreis St. Wendel ab 1972 mit dem Industrie- und Gewerbegebiet Otzenhausen eine Ansiedlungsfläche, die nach wie vor ihresgleichen sucht.

Die zentrale Lage, hervorragende Verkehrsanbindungen und kompetente Ansprechpartner mit viel Erfahrung sind Vorteile, die jeder Unternehmer zu schätzen weiß.

Der neue Gewerbepark Münzbachtal, in welchem sich die angebotene Immobilie befindet, ist die Erweiterung und Fortsetzung dieser Erfolgsgeschichte.

"Arbeiten, wo andere Urlaub machen" ist das Credo vieler Mitarbeiter, die in dieser attraktiven Lage ihrer beruflichen Tätigkeit nachgehen.

Auch dieser positive Standortfaktor macht dieses Objekt zu einem nachhaltigen und zukunftsicheren Anlage- und Renditeobjekt.

Aktuell gibt es innerhalb des sehr nachgefragten Gewerbegebiets keine weiteren verfügbaren Flächen..





## Ausstattung

Mieter mit bester Bonität  
 Indexvertrag seit 2015 mit Verlängerungsoptionen  
 Klimatisiertes Großraumbüro und Besprechungsräume  
 Meet & Work Bereich angeschlossen  
 Hochwertige Besucher und Besprechungstheke im OG  
 Alarmanlagensystem mit Kameraüberwachung  
 Effizienter Schallschutz  
 Moderne LED-Lichttechnik  
 Modernste Netzwerktechnik  
 Klimatisierter Serverraum  
 Komplett möblierte moderne Küchen  
 Lehrwerkstatt plus Lagerhalle  
 Ausgestattet mit Schwerlastregalen, Hebebühne und Rolltor  
 Große Magazin- bzw. Archivfläche  
 Doppelgarage ca. 50m<sup>2</sup> im Innenhof  
 21 ausgewiesene Stellplätze im vorderen Hofbereich  
 Wärmeerzeugung durch Gas-Brennwertkessel  
 Warmwasser über Durchlauferhitzer  
 Lüftungsanlage mit 50% Wärmerückgewinnung  
 Aufteilung:  
 Bürofläche OG: ca. 235 m<sup>2</sup> (möbliert)  
 Immobilienportal-saarland.de

Bürofläche EG: ca. 605 m<sup>2</sup> (teilw. möbliert)  
Lehrwerkstatt EG: ca. 95 m<sup>2</sup>  
Lagerhalle: ca. 850 m<sup>2</sup>  
Doppelgarage: ca. 50 m<sup>2</sup>  
Gesamt: ca.



835 m².





## 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.







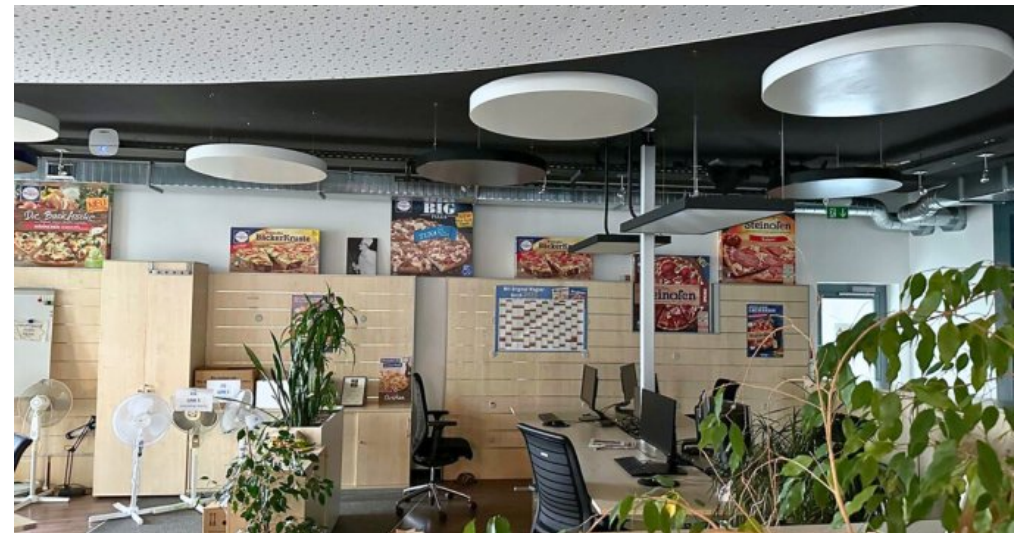
Meet- und Workbereich



Open Space Büro



Open Space Büro



Open Space Büro

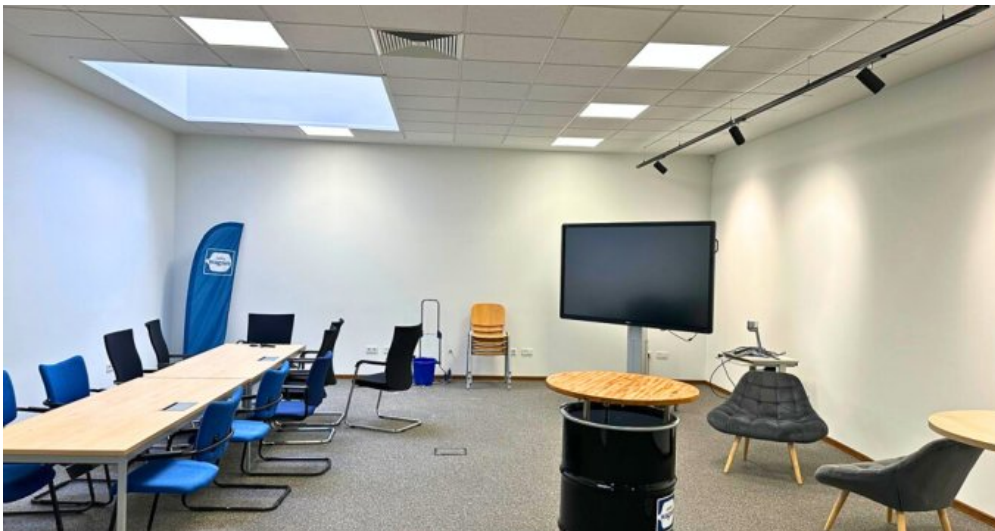




Büro im OG



Besprechungsraum



Weiterer Besprechungsraum



Besprechungstheke





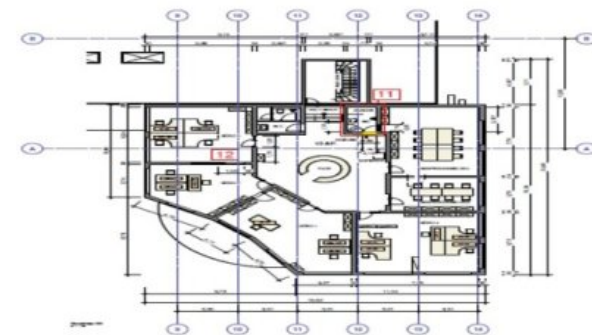
Luftbild



Grundstücksansicht



Grundriss EG



Grundriss OG



Gewerbeimmobilie Münzbachtal



## Adresse

In den Schemeln 2  
66620 Nonnweiler / Otzenhausen

## 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>