

MODERNE BÜRO/GEWERBEFLÄCHEN (225m² Nfl. oder 450m² Nfl.) IN GUTER LAGE VON FRIEDRICHSHTAHL

Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	1,5 Nettokaltmieten zzgl. 19 % MwSt.
Kaltmiete	2.925 €
Warmmiete	4.050 €
Nebenkosten	1.125 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Freiplätze	10
Kautions Freitext	5.850 €



Objektbeschreibung

In Friedrichsthal stehen attraktive Büroflächen in einem modernen Gewerbeobjekt zur Vermietung. Das im Jahr 2013 errichtete Gebäude überzeugt durch seine zeitgemäße Architektur, hochwertige Bauweise und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die angebotenen Einheiten befinden sich im rechten Gebäudetrakt im 1. und 2. Obergeschoss und verfügen jeweils über ca. 225 m². Die Flächen können separat oder gemeinsam angemietet werden und eignen sich ideal für Unternehmen aus den Bereichen Verwaltung, Dienstleistung, Beratung oder Praxisbetrieb.

Beide Einheiten verfügen über eigene WC-Bereiche und sind über das Treppenhaus separat sowie brandschutztechnisch abgetrennt zugänglich. Die funktionale Grundrissstruktur ermöglicht eine individuelle Raumaufteilung nach Bedarf.

Auf dem großzügigen Grundstück stehen zahlreiche Stellplätze zur Verfügung, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Kunden einen hohen Komfort bietet.

Angaben zur Immobilie

Bürofläche	450 m ²
teilbar ab	225 m ²
Stellplätze	10
Baujahr	2013
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	01.06.2026



Lage

Der Standort in Friedrichsthal verbindet ruhiges Gewerbeumfeld mit hervorragender Verkehrsanbindung. Saarbrücken, Neunkirchen sowie die umliegenden Wirtschaftsstandorte sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Die Nähe zu den überregionalen Verkehrsachsen gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten..

Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Küche	Einbauküche
heizungsart	Zentralheizung
befuerung	Gas
Klimatisiert	Ja
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Freiplatz
Barrierefrei	Ja



Ausstattung

- Baujahr 2013
- moderne, repräsentative Gewerbeimmobilie
- Büroflächen im 1. OG und 2. OG mit jeweils ca. 225 m² Nfl.
- getrennt oder gemeinsam nutzbar
- eigene WC-Bereiche pro Einheit
- Brandschutztechnisch getrennte Zugänge
- flexible Grundrissgestaltung
- großzügige Parkplatzsituation
- gepflegtes Gesamtobjekt.

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	13.02.2036
Ausstelldatum	13.02.2026
Primärenergieträger	Gas
Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)	20
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a)	46



Sonstiges

Die Nebenkosten belaufen sich auf ca. 2,50 Euro/m².

Diese 2,50 Euro teilen sich wie folgt auf:

ca. 0,92 Euro/m² für Gas, Wasser, Abwasser und Strom.

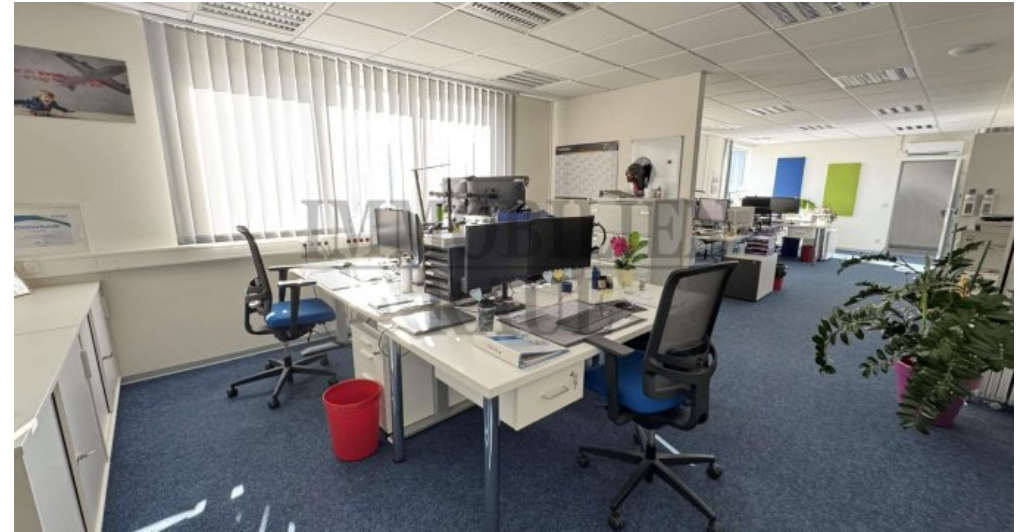
ca. 1,58 Euro/m² für Wartung Heizungsanlage (Verwaltungsgebäude), Wartung Aufzug, Wartung Klimaanlage, Kosten für Alarmanlage, Winterdienst, Pflege der Außenanlage, Schädlingsbekämpfung, Unterhaltsreinigung, Grundsteuer.

Ein schneller Internetanschluss ist selbstverständlich vorhanden: Im Download kommen aktuell ca. 190 MBit/s an, im Upload sogar ca. 270 MBit/s. Damit klappt Homeoffice ganz entspannt, auch mit Videocalls, Streaming und größeren Uploads. Wenn später mehr Leistung gebraucht wird, lässt sich der Anschluss bis auf 1 Gigabit/s erweitern.

Die Mindestmietdauer beträgt 12 Monate..



1. OG Büro



1. OG Büro



1. OG Werkstatt



1. OG Werkstatt



1. OG "Küche"



1. OG Herren WC-Anlage



1. OG Damen WC-Anlage



2. OG Treppenhaus



2. OG Flur



2. OG Büro



2. OG Büro



2. OG Büro



2. OG Konferenzraum



2. OG Aufenthaltsraum



2. OG Aufenthaltsraum



2. OG Aufenthaltsraum



2. OG Herren WC-Anlage



2. OG Damen WC-Anlage



Ansprechpartner Ralph Raue



Mitglied im IVD

Anbieter

Immobilien Wolfgang Raue (Ehrenmitglied im IVD)
Bahnhofstr. 24
66280 Sulzbach-Saar

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

06897-2010

06897-3285

ralphraue@immobilien-raue.de

www.immobilien-raue.de