

## Büro-/Laden- oder Praxisfläche in guter Lage von Güdingen

### Preise & Kosten

|                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| Mietercourtage                        | 3 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. |
| Kaltmiete                             | 500 €                          |
| Warmmiete                             | 750 €                          |
| Nebenkosten                           | 250 €                          |
| Heizkosten in der Warmmiete enthalten | Ja                             |
| Kautions                              | 1.500 €                        |
| Kautions Freitext                     | 3 Monatskaltmieten             |
| Betriebskosten netto                  | 250 €                          |
| Gesamtbelastung (brutto)              | 750 €                          |



### Objektbeschreibung

In guter Lage, auf der "Unner", befindet sich diese vielseitig nutzbare Gewerbefläche im beliebten Saarbrücker Stadtteil Güdingen.

Mit dem flexiblen Grundriss, ist die nun freigewordene Immobilie auf ca. 71m<sup>2</sup> vielseitig nutzbar.

Die angebotene Fläche besteht aus einem Raum, der, auch aufgrund der abgehängten Odenwalddecken, sehr einfach nach den Bedürfnissen und Anforderungen aufgeteilt werden kann.

Auf der Vorderseite verfügt das Gebäude über zwei große Schaufenster und den eigenen Eingang im EG, der über nur eine Treppenstufe erreichbar ist.

Auf der Gebäuderückseite gibt es einen Wasseranschluss mit Spüle und zwei Fenster.

Das WC für Kunden oder Mitarbeiter ist über den Flur des Gebäudes separat erreichbar.

Aufgrund der fehlenden Küche und Lüftungsanlage ist die Immobilie NICHT zur Gastronutzung geeignet.

Mehrere kostenlose Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Raum direkt vor dem Gebäude verfügbar.

Zuletzt wurde diese Fläche zum Betrieb eines Sonnenstudios genutzt.

### Angaben zur Immobilie

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Gesamtfläche         | 71 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche           | 71 m <sup>2</sup> |
| Anzahl Zimmer        | 1                 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt          |
| Verfügbar ab         | Sofort            |
| Gewerbliche Nutzung  | Ja                |



Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Ausstattung

|              |         |
|--------------|---------|
| Boden        | Fliesen |
| Unterkellert | Ja      |



## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in guter Lage des Saarbrücker Stadtteils Güdingen, auf der "Unner", unmittelbar neben dem Sportplatz und der Grenze zu unseren französischen Nachbarn. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, die Ostspange mit den Auffahrten zur A6 und zur A620 oder Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso der Bahnhof in Güdingen mit Saarbahnanschluss.

Mit dem Güdinger Globus ist eines der größten Einkaufszentren des Saarlandes nur wenige Fahrminuten entfernt, aber auch der Ortskern von Güdingen bietet mit allen Einrichtungen des öffentlichen Lebens "alles was man braucht".

Besonders attraktiv ist bei diesem Anwesen auch die Nähe zu unseren französischen Nachbarn, die Grenze ist nur ca. 500m entfernt..



## Ausstattung

Gepflegte Laden-, Praxis- oder Bürofläche  
Pflegeteichte Fliesenböden  
Odenwalddecke mit integrierter Beleuchtung  
Kunden- oder Mitarbeiter-WC im angrenzenden Flur  
Kostenlose Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude  
Eigener Haupteingang im EG  
Große Schaufensterflächen.



## 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..

## Adresse

Unnerstraße 1  
66130 Saarbrücken / Güdingen

## 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>