

## Neuwertige Gewerbeeinheit mit viel Nutzungsmöglichkeiten in bevorzugter zentraler Lage von Bexbach

#### Preise & Kosten

Innencourtage 2200 KM
Kaltmiete 1.100 €
Warmmiete 1.400 €
Kaution 2.200 €
Freiplätze 1



#### **Objektbeschreibung**

Neuwertige, große Gewerbeeinheit in bevorzugter und zentraler Lage von Bexbach zu vermieten Die hier angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im 1. OG einer 2003 erbauten und damit nahezu neuwertigen und Wohn- und Gewerbeimmobile in zentraler Lage von Bexbach und ist sowohl über den im Haus befindlichen Aufzug barrierefrei aber auch über das geräumige Treppenhaus erreichbar. Die Räumlichkeiten verfügen über eine Gesamtfläche von ca. 104 m² und bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Hier wäre zum einen die Nutzung – wie bisher – als Arztpraxis oder aber auch als Kanzlei für Steuerberater, Rechtsanwälte, Notare oder ähnliche vorstellbar. Weiterhin würde sich auch eine kombinierte bzw. gemeinsame Nutzung (beispielsweise podologische Praxis und Fußpflegestudio oder Physiotherapie, Massagepraxis oder Kosmetikstudio ) anbieten. Derzeit gibt es einen großen Anmeldungsbereich sowie zur gemeinschaftlichen Nutzung eine kleine Küche mit zwei Aufenthaltsräumen und zwei Toiletten-Bereiche, welche bisher jeweils als Personal- und Patienten-WC genutzt wurden sowie ein kleines Lager, welches sich ebenfalls im hinteren Bereich der Gewerbeeinheit befindet.

Immobilienportal-saarland.de Seite 1 / 15



#### Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche 104 m²

Bürofläche 104 m²

Anzahl Zimmer 7

Baujahr 2003

Zustand des Objektes Neuwertig

Verfügbar ab 28.01.2025



Bei Bedarf kann - nach Rücksprache mit dem Vermieter - die derzeit bestehende Aufteilung auch geändert und aus mehreren kleinen Räumen ein großer Raum hergestellt werden. Hier kommt es ganz auf Ihre Bedürfnisse und die geplante Nutzung an. Um Ihnen hier entsprechende Anreize zu geben, haben wir von unseren Architekten zu den einzelnen Räumlichkeiten Einrichtungsbeispiele visualisieren lassen. Schauen Sie sich gerne die Bilder an und lassen Sie sich davon inspirieren. Es wurden bereits im Rahmen des ehemaligen Mietverhältnisses die Vorkehrungen für die Installation

einer Klimaanlage getroffen. Hier muss nur noch das entsprechende Klimagerät installiert werden. Ebenso sind entsprechende Vorkehrungen im Hinblick auf eine Netzwerkinstallation getroffen. Im Bereich der Anmeldung wurde ein kleiner Serverschrank installiert, auf den entsprechend zurückgegriffen werden kann.

Etwaige Nebenkosten werden über die Hausverwaltung im Rahmen der jährlichen Abrechnung berücksichtigt.

Immobilienportal-saarland.de Seite 2 / 15



#### **Ausstattung**

Küche Einbauküche

heizungsart Zentralheizung

befeuerung Gas

Aufzug Personenaufzug

Stellplatzart Freiplatz



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann stellen Sie gerne Ihre Anfrage über das Portal und wir senden Ihnen den Link zu unserem individuellen 360 Grad Rundgang der Immobilie zu. So können Sie sich von Zuhause schon ein genaues Bild von der Gewerbeeinheit verschaffen.

Immobilienportal-saarland.de Seite 3 / 15



**Energieausweis** 

Energieausweis Art Verbrauch

Energieverbrauchskennwert 89.3kWh/m²a

Baujahr It. Energieausweis 2003

Erstellungsdatum Ausgestellt ab dem

01.05.2014

Energieeffizenzklasse C

Primärenergieträger GAS



#### Lage

Bexbach ist eine saarländische Stadt im Saarpfalz-Kreis und liegt zwischen den beiden Kreisstädten Homburg und Neunkirchen und ca. 25 Km nordöstlich der Landeshauptstadt Saarbrücken. Sie hat etwa 18.000 Einwohner und grenzt mit dem Stadtteil Höchen an das Land Rheinland-Pfalz. Der Höcherberg, auf dem die Ortsteile Frankenholz und Höchen liegen, ist die höchste Erhebung im südöstlichen Saarland.

Die neue Stadt Bexbach entstand am 1. Januar 1974 im Zuge der Gebiets- und Verwaltungsreform aus der Stadt Bexbach sowie den Gemeinden Frankenholz, Höchen, Kleinottweiler, Niederbexbach und Oberbexbach. Der ehemals zu Bexbach gehörende Ortsteil Ludwigsthal wurde am 1. Januar 1974 der Kreisstadt Neunkirchen zugeordnet.

Bexbach ist durch Autobahnanschlüsse zur A 6 und A 8 an das deutsche Fernstraßennetz angebunden. Zudem verläuft die B 423 (Bundesgrenze Frankreich Mandelbachtal–Altenglan) durch den Bexbacher Stadtteil Kleinottweiler.

Vom Bahnhof Bexbach aus verkehren auf der Strecke Homburg-Neunkirchen ganztägig Regionalzüge nach Homburg sowie in Gegenrichtung nach Neunkirchen (Saar), Illingen (Saar) und zeitweise auch umsteigefrei nach Saarbrücken.

Immobilienportal-saarland.de Seite 4 / 15





Die einzelnen Stadtteile bieten weiterhin insgesamt drei Grundschulen sowie zwei weiterführende Schulen. In Bexbach findet man alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte und Apotheken..

Immobilienportal-saarland.de Seite 5 / 15





#### **Ausstattung**

- + Haus: Massiv gebaut 2003
- + Gewerbefläche: ca. 104m²
- + Heizung: Gas Zentralheizung aus dem Baujahr
- + Fenster: Kunststofffenster 2- Fach verglast
- + Dach: Satteldach mit Gauben Top Zustand wärmegedämmt
- + Böden: Fliesen
- + Bad: 2 separate WC´s für Herren und Damen oder Kunden und Personal
- + Sonstiges: Vorbereitung für Klimaanlage und Netzwerkserver.
- + Aufzug: Im Haus integrierter Aufzug für Barrierefreies begehen der Gewerbeeinheit.
- + Stellplätze: Zur Gewerbeeinheit gehören 2 eigene Stellplätze. Weitere öffentliche Stellplätze unweit zur Immobilie.
- + Miete: 1.100€ Kaltmiete zzgl. 300€ monatliche Nebenkostenvorauszahlung.
- + Kaution: 2 Monatskaltmieten, zahlbar vor Einzug.

Immobilienportal-saarland.de Seite 6 / 15





### **Sonstiges**

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor.

Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrissskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen.

Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis. Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.

Immobilienportal-saarland.de Seite 7 / 15

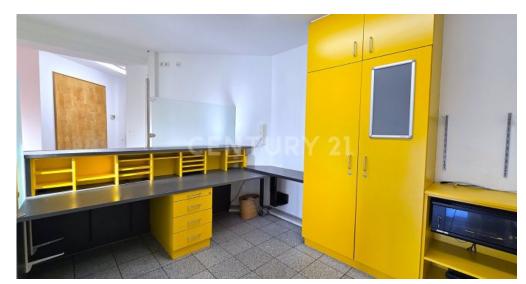




Immobilienportal-saarland.de Seite 8 / 15



Moderne Anmeldung mit Wartebereich als Beispiel



Große Anmeldung



Großer Flur mit Zugang zur Anmeldung



Großes Büro bzw. Arbeitsraum

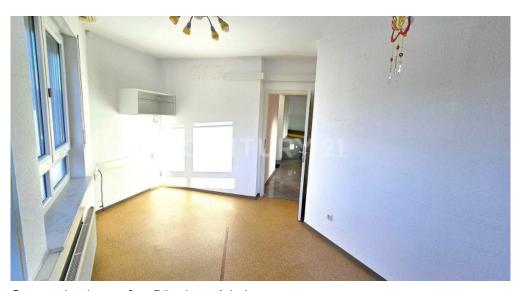
Immobilienportal-saarland.de Seite 9 / 15



mögliches Einrichtungsbeispiel Physiotherapiepraxis



Gegenseite der Physiotherapiepraxis Beispiel



Gegenseite des großen Büro bzw. Arbeitsraums



Großes Büro bzw. Arbeitsraum

Immobilienportal-saarland.de Seite 10 / 15



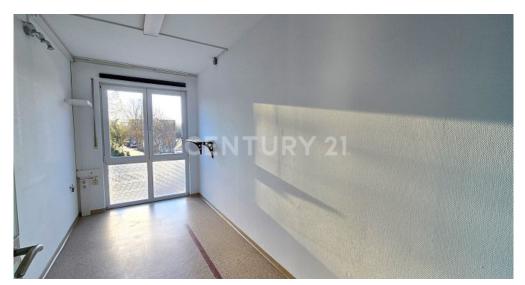
So könnte man den Arbeitsraum als Callcenter-Office nutzen



Mögliches Einrichtungsbeispiel Arztpraxis



Büro bzw. Behandlung 1



Büro bzw. Behandlungsraum 2

Immobilienportal-saarland.de Seite 11 / 15



Mögliches Einrichtung als Labor



Einrichtungsbeispiel als moderner Besprechungsraum



Behandlung Sprechzimmer



Möglicher Entspannungs- Besprechungsraum als Beispiel

Immobilienportal-saarland.de Seite 12 / 15



Arbeitsraum bzw. Lager



Kleine Gemeinschaftsküche



Arbeitsraum 2 ( Multifunktionsraum )



WC Damen

Immobilienportal-saarland.de Seite 13 / 15



WC Herren







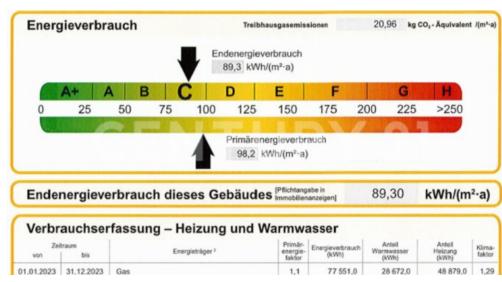
# MARC WERTH IHR IMMOBILIENMAKLER VOR ORT

- Sulzbachtalstraße 300, 66280 Sulzbach Altenwald
- homes-castles.century21.de
- O 0177 37 67 343

Jedes CENTURY 21 Boro 1st ein eigenständiges und selbstständiges Unternehmer

◆ FRAGEN SIE UNS NACH UNSEREM RUNDUM – SORGLOS – PAKET MIT LEISTUNGSGARANTIE

Herr Werth ist Ihr Ansprechpartner für diese Immobilie



Energieausweis

Immobilienportal-saarland.de Seite 14 / 15



#### **Anbieter**

CENTURY21 Hafenstraße 5 66111 Saarbrücken

Zentrale E-Mail 0681/59095360

homes-castles@century21.de

Immobilienportal-saarland.de Seite 15 / 15