Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Modernes und nachhaltiges Bürogebäude in Saarwellingen

Preise & Kosten

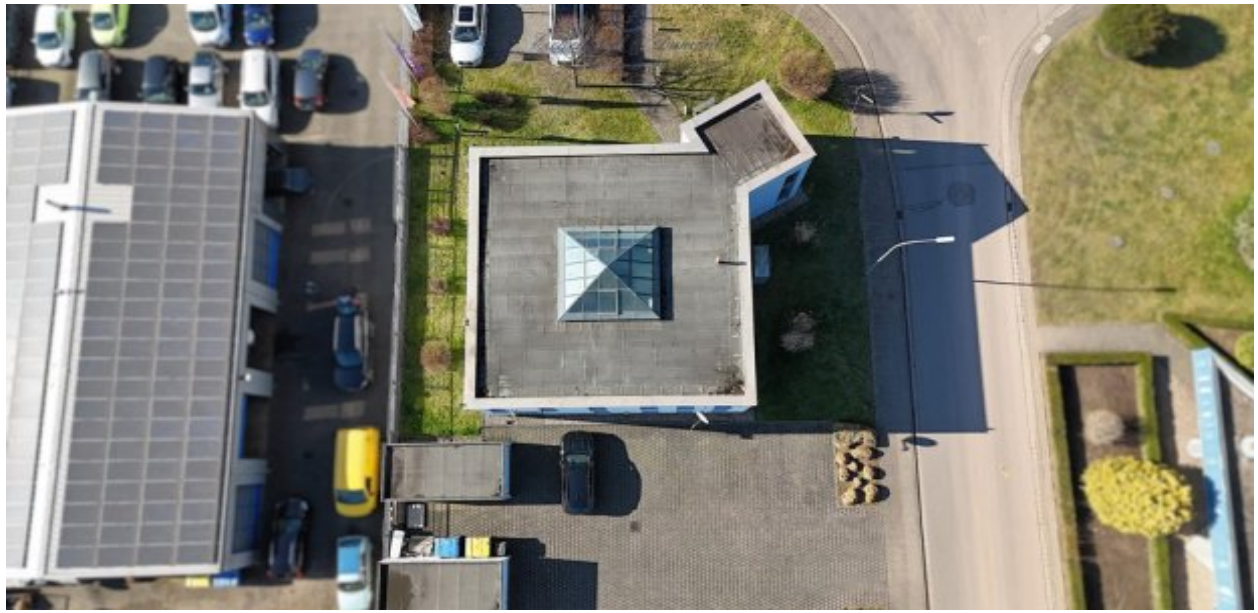
Käufercourtage	3,57%
Kaufpreis	1.150.000 €
Freiplätze	16

Objektbeschreibung

Zentral im Gewerbegebiet von Saarwellingen, nahe Saarlouis, gelegen, befindet sich dieses rund 20 Jahre alte Bürogebäude auch heute in einem neuwertigen und qualitativ hochwertigen Zustand.
Bereits zur Erbauung standen die Themen der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, verbunden mit moderner und anspruchsvoller Arbeitsplatzausstattung im Vordergrund.
Seitens des Eigentümers wurde dabei an nichts gespart und das Gebäude ist auch für zukünftige Nutzer und Anwender flexibel für den persönlichen Bedarf gestaltbar.
Nach Betreten der Immobilie gelangt man zunächst in das attraktive und helle Foyer. Diesem angeschlossen ist das separierte Treppenhaus, das beide Etagen erschließt.
Im Rahmen der aktuellen Aufteilung befinden sich im Erdgeschoss ein Abstellraum, 3 Büroräume, die zwischen 14,38 und 17,20 m² groß sind und ein weiterer, rund 37,24 m² großer Raum mit Tür zur Gebäuderückseite und einem angrenzenden Server-Raum. Über das Atrium unter der Lichtkuppel erreicht man die Damen- und Herren-WC, die Teeküche und den Garderobenbereich.

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	311 m²
Bürofläche	270 m²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl separate WCs	2
Stellplätze	18
Baujahr	2004
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	Sofort
Objekt ist vermietet	Ja
Gewerbliche Nutzung	Ja



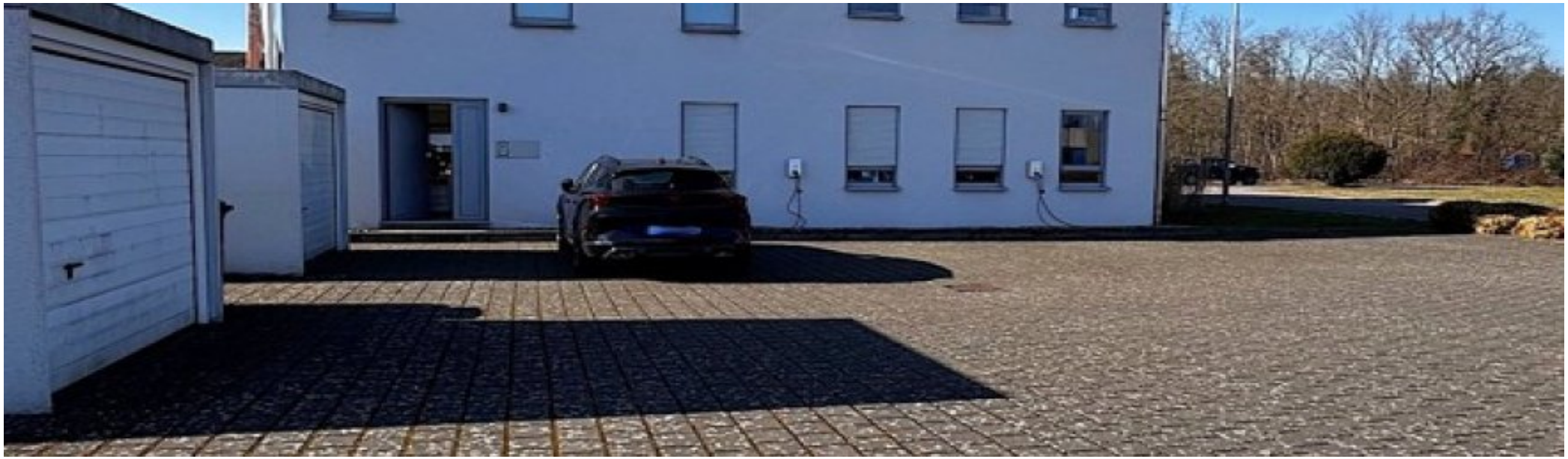
Auch hier stellt das Atrium mit der beeindruckenden Lichtkuppel das Herz der Fläche dar, über die die weiteren Räume erschlossen werden.
Es stehen eine weitere Teeküche sowie getrennte Damen- und Herrentoiletten und ein Archivraum zur Verfügung.
Die Büros dieser Etage eignen sich aktuell einmal als Büro für zwei Personen, drei weitere Büroräume sind miteinander verbunden und somit flexibel nutzbar, z. B. als Einzel- oder Doppelbüros, aber auch als Seminar- oder Konferenzräume.
Die ausgesprochene intelligente Planung mit flexiblen Trennwänden bei vorhandenen Rastermaßen und Knotenpunkten bietet viel Flexibilität für zahlreiche Arbeitssituationen.
Gerne zeigen wir Ihnen dieses "Bürojuwel" im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung.
Wir freuen uns dazu auf Ihre Anfrage mit Ihren vollständigen Kontaktdaten.

Ausstattung

heizungsart	Fussbodenheizung
befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Unterkellert	Nein

Lage

In unmittelbarer Ortsnähe auf dem "John" wurde in den letzten Jahren ein 21 ha großes Gewerbegebiet erschlossen. Alle Grundstücke wurden an Firmen der Klein- und Mittelindustrie vergeben. Das Gewerbegebiet "John" ist ebenso wie der Industriepark über die BAB 8 Autobahnanschlussstelle Nalbach zu erreichen.
Saarwellingen verfügt über hervorragende straßenmäßige Anbindungen und ist unmittelbar von der BAB A 8 anzufahren. Sowohl das Autobahndreieck Saarlouis (A 620) als auch das Autobahnkreuz Saarbrücken (A 1) sind unmittelbar zu erreichen, so dass nicht nur die Schwerpunkte des Saarlandes, sondern auch der Trierer Raum und der Bereich Kaiserslautern, Mannheim, Frankfurt und das Ruhrgebiet gut über Autobahnverbindungen zu erreichen sind. Verkehrsanbindungen bestehen außerdem über die B 269 und die B 405..

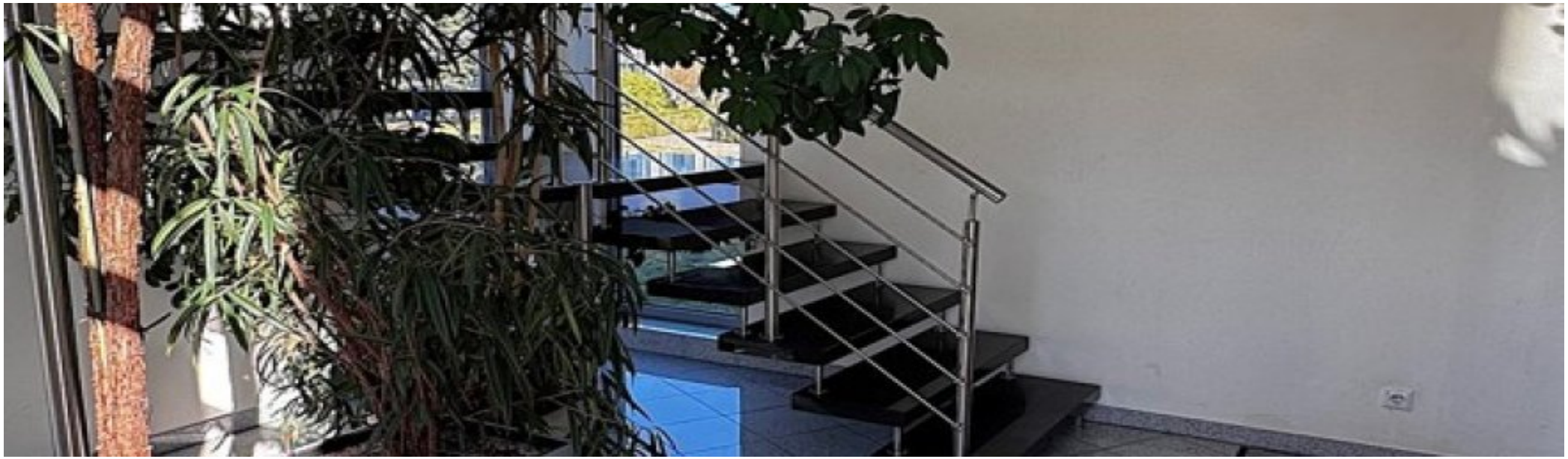


Ausstattung

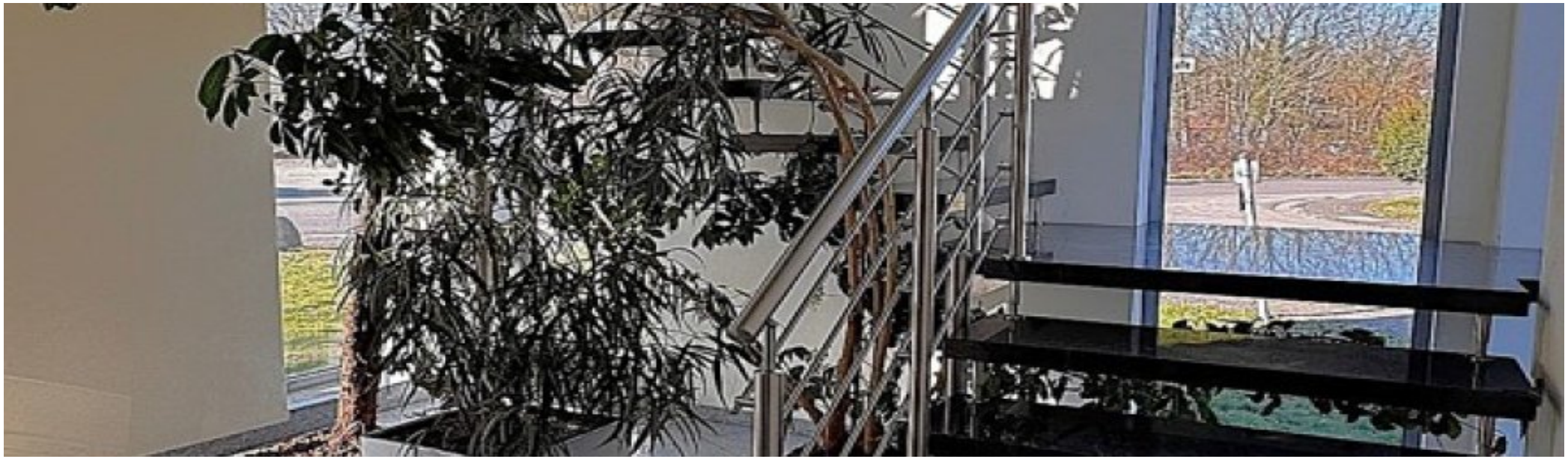
Nachhaltig gebaut in Liapor-Isolierstein-Ausführung
Hochwertige Materialien wie Granit und Edelstahl
Alarmanlage
Luft-Wärmepumpe
Fußbodenheizung
Klimaanlage
KNX-Installation
Integrierte Deckenbeleuchtung
Flexible Raumgestaltung mit vorhandenen Rastermaßen
Erweiterung um eine Etage statisch möglich
Eckgrundstück mit 2 Zufahrten
2 Einzelgaragen plus 16 Stellplätze.

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 Haftungsauschluss 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.

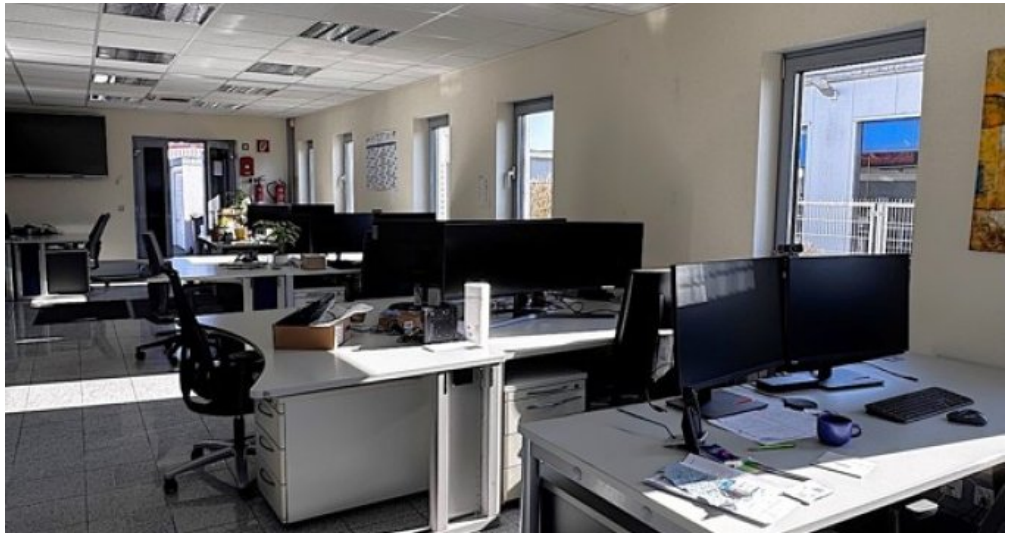


Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.
• Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, 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.

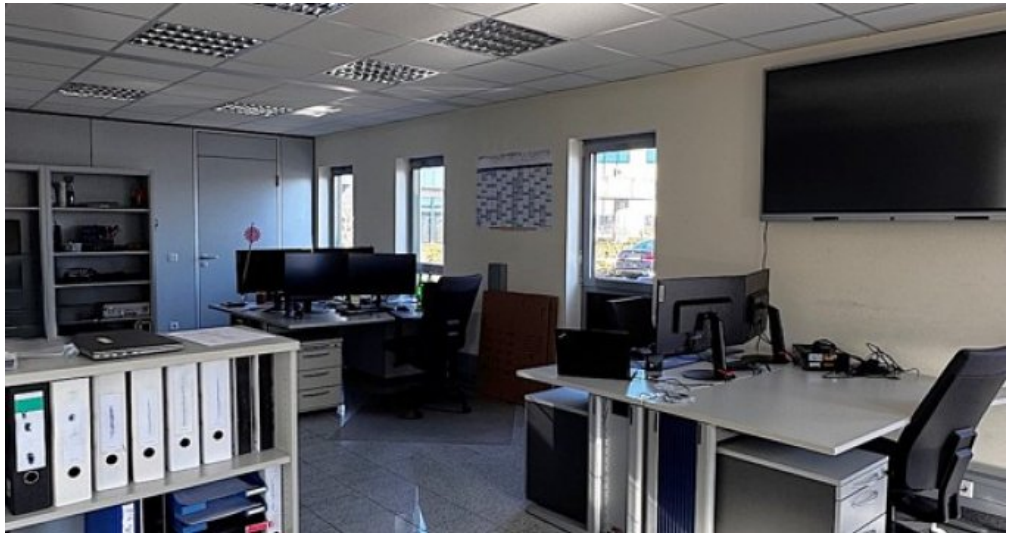


.

Büroraum 1 EG



Büroraum 2 EG



Büroraum 3 EG

Diele EG

Küche EG

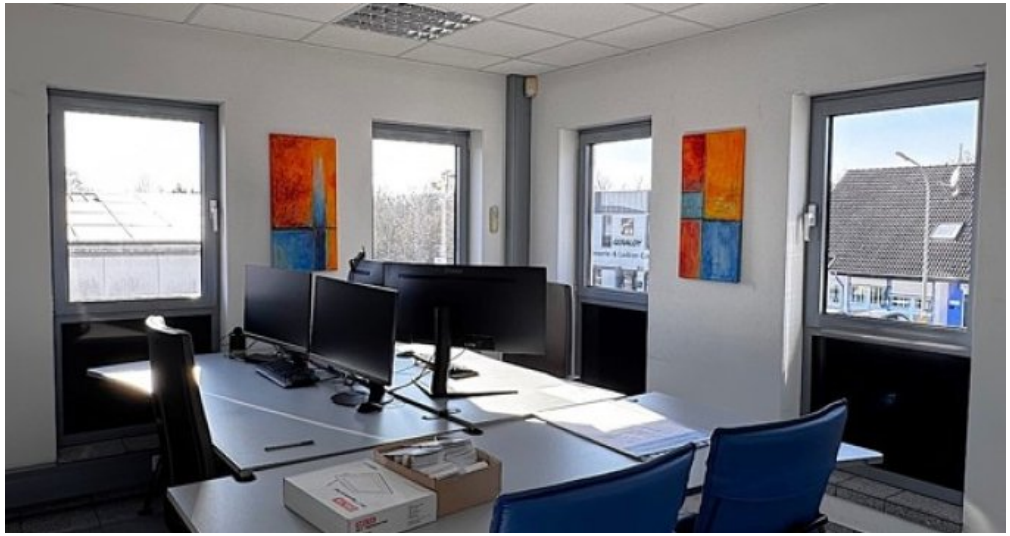
WC EG

Lichtkuppel

Treppe zum OG

Zugang zum OG

Galerie / Empfang OG

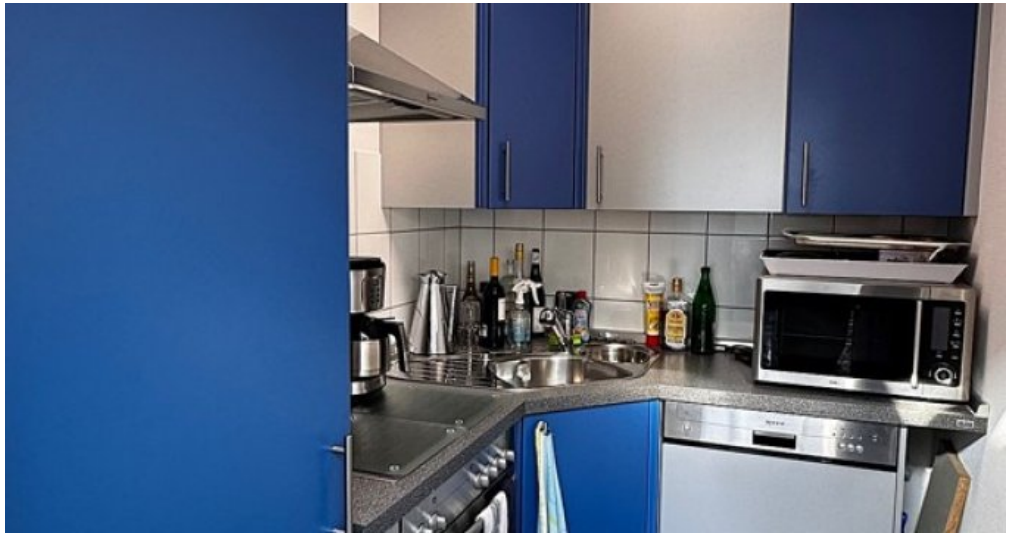


Büroraum 4 OG

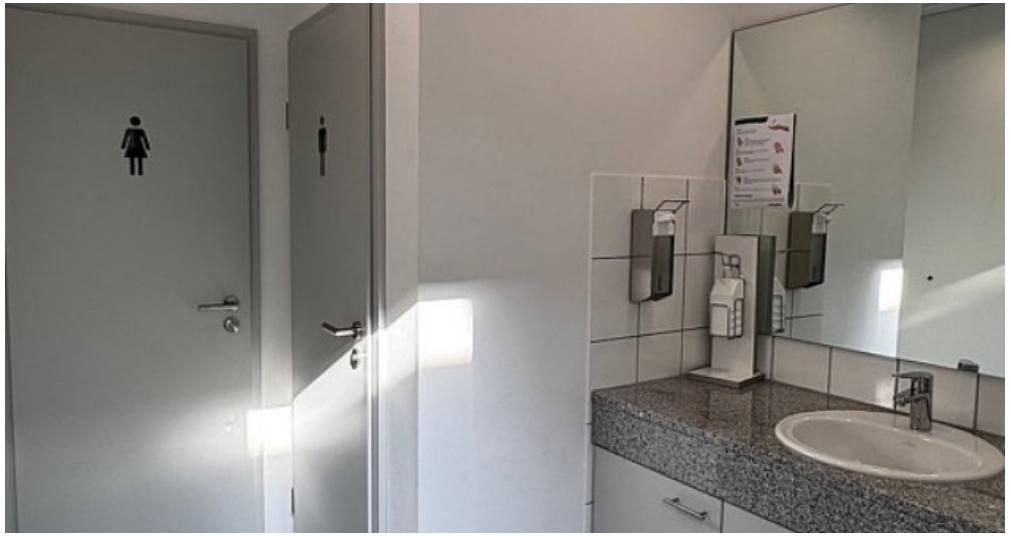
Büroraum 5 OG

Büroraum 6 OG

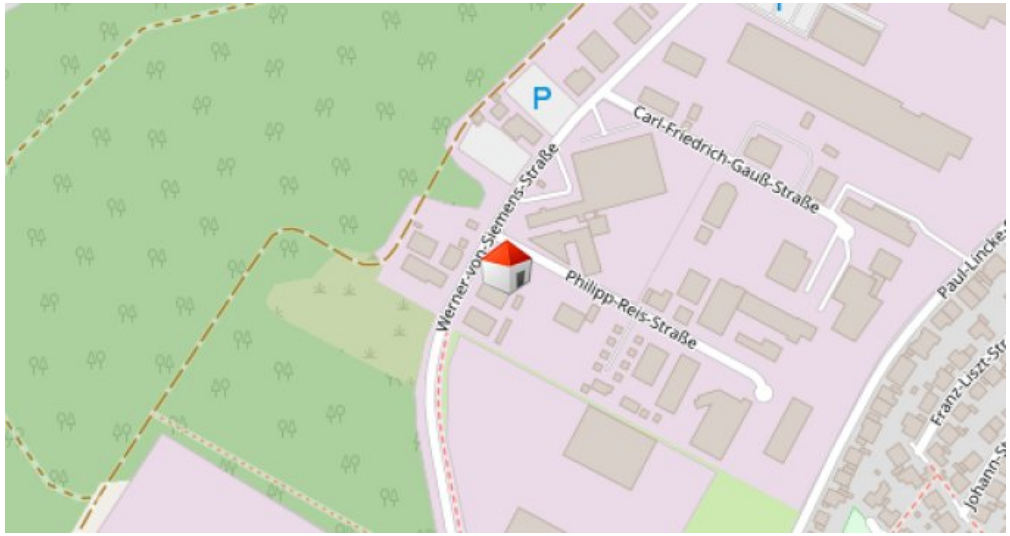
Atrium



Küche OG



WC OG



Bürogebäude Saarwellingen

Adresse

Werner-von-Siemens Straße 15
66793 Saarwellingen

Anbieter

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

Zentrale	0681 - 855 486
E-Mail	info@eichenlaub-dumont.de
Webseite	https://www.eichenlaub-dumont.de