

## WADERN: MODERNES BÜROGEBÄUDE IN TOP LAGE

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	355.000 €
Anzahl Freiplatz	9



### Objektbeschreibung

Hier im Herzen von WADERN bieten wir Ihnen dieses gepflegte Anwesen an. Das Bürogebäude verfügt über eine Fläche von ca. 299 m<sup>2</sup> mit bisher 16 Büroarbeitsplätzen. Zugehörig sind 9 KFZ-Stellplätze sowie eine Garage. Die Raumaufteilung des Bürogebäudes besteht wie folgt:

Erdgeschoss:  
Eingangsbereich/Anmeldung, 2 Büros, Besprechungsraum, Großraumbüro, 2 WCs (Damen WC und Herren WC mit Urinal), Küche

Dachgeschoss:  
2 Großraumbüros, Büro, Besprechungsraum, Archiv.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	299 m <sup>2</sup>
Bürofläche	299 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	23
Anzahl separate WCs	2
Anzahl Stellplätze	10
Baujahr	1992
Verkaufsstatus	offen



## Lage

Die Stadt Wadern, im nördlichen Saarland, zwischen Saarbrücken und Trier, verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und vielfältige Bildungsangebote, darunter das Hochwaldgymnasium und die Graf-Anton-Schule. Für die jüngeren Familienmitglieder gibt es mehrere Kindergärten in der Nähe, wie die Kindergärten in Primstal, Wadern und Weiskirchen.

Für die gesundheitliche Versorgung stehen in Wadern mehrere Ärzte und Apotheken zur Verfügung. Die nächstgelegenen Krankenhäuser befinden sich in den umliegenden Städten wie Hermeskeil, Lebach und Merzig, die innerhalb von 20-30 Min. erreichbar sind.

Die Autobahnen A1 und A62 sind schnell erreichbar und bieten direkte Verbindungen nach Köln, Kaiserslautern und Saarbrücken. Die umliegenden Wälder und Naturparks des Hochwaldes bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Erholung in der Natur..

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Teppich
Heizungsart	Fussbodenheizung
Befeuerung	Öl



## Ausstattung

Die Böden sind mit Fliesen oder Teppich belegt.

Die Beheizung erfolgt durch eine Öl-Fußbodenheizung (Erdtank 10.000 L).

Besonderheiten:

- ein barrierefreier Eingang ist leicht herstellbar
- in allen Büros sind Installationskanäle vorhanden
- für sämtliche Installationen ist ganz flächig ein Kriechkeller vorhanden
- die Stellfläche für eine Wärmepumpe ist in der Garage vorgesehen

Dem Büro sind zugeordnet:

- 1 Garage
- 9 Stellplätze
- 16 Büroarbeitsplätze
- Aufgrund der vorhandenen Fußbodenheizung kann die Heizungsanlage jederzeit auf eine Wärmepumpe umgerüstet werden.
- Das 2 geschossige Bürogebäude mit Galerie, im ehemaligen Zeichenraum, erlaubt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2033-11-12
Endenergiebedarf	110.50
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	OEL



## Sonstiges

Unser gesamtes Immobilienangebot können Sie unter [www.immobilien-bart.de](http://www.immobilien-bart.de) einsehen. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für einen unverbindlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen nach vorheriger Terminabsprache gerne zur Verfügung. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur bearbeiten, wenn uns der vollständige Name, die Postanschrift und eine Rufnummer mitgeteilt wird. Ihre Daten werden selbstverständlich streng vertraulich und nur für diese Anfrage verwendet. Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin, natürlich kostenfrei und unverbindlich. Aus einem Pool von 100 Banken finden wir, auch für Sie, die passende Finanzierung! Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist verdient und fällig mit der notariellen Beurkundung. Haftungsvorbehalt: Sämtliche Angaben erhielten wir vom Eigentümer und geben diese ohne Haftung weiter.





Großraumbüro



Großraumbüro



Großraumbüro



Küche



WC



WC



Büro DG



Lageplan



  
Straßenansicht

## Anbieter

Immobilien Bart GmbH  
Zur Moselbrücke 3a  
66706 Perl-Nennig

Zentrale

06867 56 10 333

Fax

06866 910 10 24

E-Mail

[immo@immobilien-bart.de](mailto:immo@immobilien-bart.de)

Webseite

<https://www.immobilien-bart.de/>