

## Großzügige Büro- oder Praxisräume im Zentrum von Wadern zu verkaufen

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3% zzgl. der gesetzlichen MwSt.
Courtage	Bei Abschluss eines Kaufvertrages wird eine Vermittlungs-/ Nachweisprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19 % Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis vom Käufer fällig.
Kaufpreis	129.000 €
Anzahl Freiplatz	5



### Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach großzügigen Büro- oder Praxisräumen im Zentrum von Wadern? Dann sind Sie hier genau richtig! Zum Verkauf steht eine 260 m<sup>2</sup> große Büroetage, die sich optimal für Ihren geschäftlichen Bedarf eignet. Die Gesamtfläche von 380 m<sup>2</sup> (Büroräume und Kellerräume) bietet ausreichend Platz für Ihre individuellen Arbeits- und Gestaltungsmöglichkeiten. Davon entfallen 260 m<sup>2</sup> auf die eigentliche Büro- oder Praxisfläche, die Ihnen genügend Raum für Ihre geschäftlichen Aktivitäten bietet.

Das Gebäude wurde im Jahr 1950 erbaut, immer wieder renoviert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Büroetage verfügt über insgesamt 9 Büroräume, einem Technikraum sowie einer großen Anmeldung mit Wartebereich. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden, sodass Sie sich in den Pausen ganz entspannt zurücklehnen und eine kleine Mahlzeit zu sich nehmen können.

Der Bodenbelag der Büroetage besteht aus hochwertigem Laminat, manche Büroräume sind noch mit Teppichboden ausgelegt.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	380 m <sup>2</sup>
Bürofläche	260 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9
Baujahr	1950
Zustand des Objektes	Modernisiert
Letzte Modernisierungen	2015
Verfügbar ab	sofort



Zudem ist Laminatboden antistatisch, was bedeutet, dass sich kaum Staub oder Schmutzpartikel an ihm festsetzen können.

Die Beheizung der Räumlichkeiten erfolgt über eine moderne Zentralheizung, die für angenehme Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Befeuungsart der Heizungsanlage ist Öl, was sich durch einen niedrigen Energieverbrauch und hohe Effizienz auszeichnet.

Die Büroetage wurde zuletzt in den 2000er Jahren modernisiert und präsentiert sich daher in einem zeitgemäßen Zustand. Hinter dem Haus befinden sich 5 Stellplätze, die zu der Büroetage gehören und als Kunden- oder Mitarbeiterparkplätze prädestiniert sind.

Eine ideale Immobilie für Ihre Büro- oder Praxisräume zu verwirklichen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Boden	Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Aufzug	Lastenaufzug
Unterkellert	Ja



## Lage

Das Objekt befindet sich im nahen Stadtzentrum von Wadern, was Ihnen eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten bietet. Wadern selbst verfügt zudem über eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und gastronomischen Angeboten. Die zentrale Lage des Objekts ermöglicht es Ihnen, sowohl Kunden als auch Mitarbeitern eine attraktive Umgebung zu bieten und somit ein ideales Arbeitsumfeld zu schaffen..



## Ausstattung

Technische Daten:

Heizung: Ölzentralheizung

Fenster: Alu-Iso Fenster

Bodenbelag: Laminat und Teppichboden

Aufteilung:

Keller: mehrere Kellerräume sowie ein Tresorraum, die Kellerräume sind direkt von der Büroetage zu erreichen, zusätzlich gibt es noch einen Lastenaufzug für in den Keller, im Keller befinden sich auch die Toiletten für die Mitarbeiter und Kunden

Erdgeschoss: großzügiger Eingangsbereich mit Anmeldung und Wartebereich, 9 Büroräume, Küche und Technikraum.



## Sonstiges





## Anbieter

CJ-Immobilien  
Zur Lambertstrasse 73  
66787 Wadgassen

Zentrale  
E-Mail

06834 460642  
[info@cj-immobilien.de](mailto:info@cj-immobilien.de)