

Charmante Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Saarwellingen zu vermieten

Preise & Kosten

Nettokaltmiete	590 €
Nebenkosten	150 €
Kautions Freitext	2 MM
Betriebskosten netto	150 €
Summe Miete (netto)	590 €



Objektbeschreibung

Diese gepflegte Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 53 m2 befindet sich in zentraler Lage von Saarwellingen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es als Büro, Praxis, Agentur oder für weitere Dienstleistungsbereiche.

Die Immobilie wurde ca. 1952 errichtet. Das Gewerbe umfasst insgesamt drei Büroräume, eine Küche mit Einbauküche sowie ein Gäste-WC mit angrenzendem Abstellraum. Großzügige Schaufensterflächen sorgen für eine hervorragende Sichtbarkeit und schaffen gleichzeitig helle und freundliche Arbeitsbereiche.

Auf Wunsch können auch die vorhandenen Einrichtungsgegenstände erworben werden.

Die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

In den Jahren 2021 und 2022 wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- 2021: Verlegung eines neuen Laminatbodens, Einbau von Trennwänden und einem

- Glas-Schiebeelement sowie die Erneuerung der Oberlichter

- 2022: Einbau neuer Fenster zur Steigerung der Energieeffizienz

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:

[www.](http://www.immobilienportal-saarland.de)

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	53 m²
Bürofläche	53 m²
Anzahl Zimmer	3
Baujahr	1952
Zustand des Objektes	Gepflegt



de.

Ausstattung

Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Die Gewerbeeinheit befindet sich in attraktiver Lage von Saarwellingen, einer aufstrebenden Gemeinde im Landkreis Saarlouis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gut entwickelte Infrastruktur und eine ausgewogene Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung aus.

Dank der Nähe zur Autobahn A8 sowie zur B269 ist der Standort optimal an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Das Saarlouiser Stadtzentrum ist in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso wie die umliegenden Städte Dillingen, Schwalbach und Lebach. Eine Bushaltestelle befindet sich fußläufig entfernt und gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Betriebe, Banken und weitere Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Standort sowohl für Kundenfrequenz als auch für Mitarbeiter attraktiv macht.

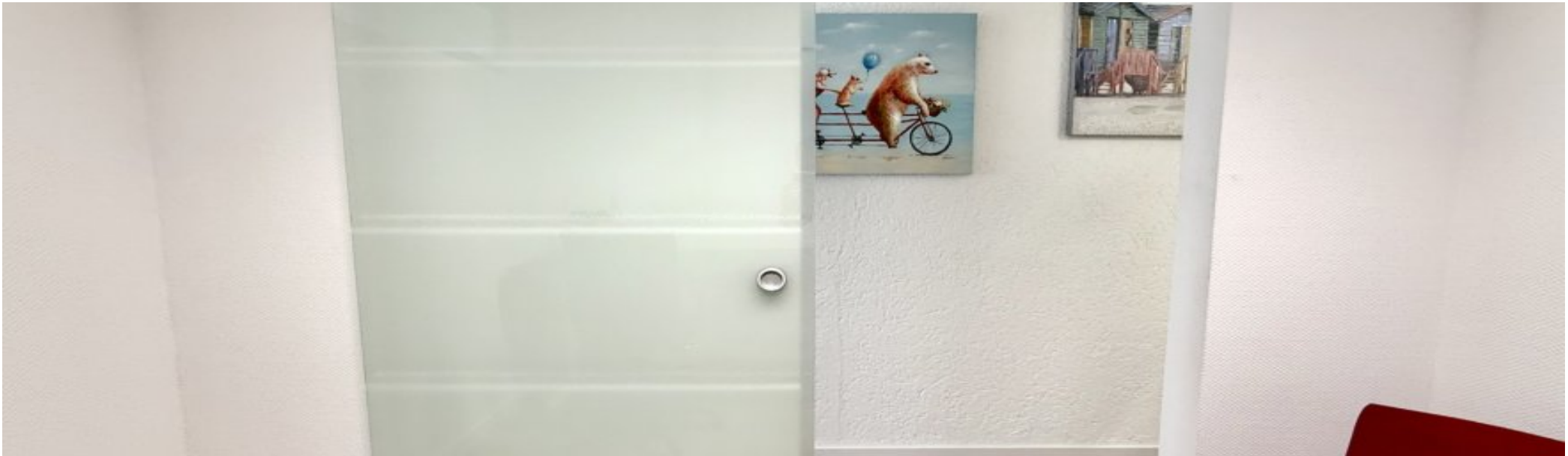
Die zentrale und verkehrsgünstige Lage macht diese Immobilie zu einem idealen Standort für vielfältige gewerbliche Nutzungen - sei es im Einzelhandel, im Dienstleistungssektor oder im Bürobereich.

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	2028-09-06
Baujahr lt. Energieausweis	1994
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Primärenergieträger	ERDGAS_SCHWER
Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)	2.960
Heizenergieverbrauchskennwert kWh/(·a)	34.410



Ausstattung



Sonstiges

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, per E-Mail oder auch unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln. Die Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Alle Angaben stammen vom Verkäufer. Die Firma Schäfer Immobilien übernimmt daher keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Insbesondere die Angaben zur Gewerbefläche, zur Nutzfläche und zur Aufteilung der Gewerbe-/Nutzfläche sind von uns nicht durch ein eigenes Aufmaß oder eine Flächenberechnung kontrolliert worden. Die Angaben zum Baujahr sind nicht durch eine Einsicht in die Bauakte überprüft worden. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



6



7



8



9



10

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

06831-5084518
06831-5084520
info@schaeferimmosaar.de
www.schaeferimmo.de