Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

Attraktive und großzügige Gewerbeeinheit mit mehreren Parkplätzen in zentraler Lage von St.Wendel-OT

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	179.000 €



Objektbeschreibung

Die angebotene Gewerbeeinheit wurde im Jahr 1992 errichtet und erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie ergänzende Flächen im Untergeschoss. Mit einer Gesamtfläche von ca. 143 m2, davon ca. 107 m2 im Erdgeschoss und ca. 36 m2 Nutzfläche im Untergeschoss, bietet die Immobilie eine funktionale und vielseitig nutzbare Raumstruktur.
Ursprünglich als Bankfiliale konzipiert, wurde die Einheit zuletzt als Büro- und Verkaufsfläche genutzt und eignet sich ideal für Dienstleistungsunternehmen, Beratungsbüros oder auch kombinierte Verkaufs- und Büroeinheiten.
Im Erdgeschoss empfängt ein einladender Eingangsbereich, der in eine großzügige, offen gestaltete Verkaufs- bzw. Arbeitsfläche übergeht. Angrenzend befindet sich eine moderne Küche mit Einbauküche, die den Arbeitsalltag komfortabel ergänzt. Darüber hinaus stehen ein modernes Badezimmer mit bodengleicher, gefliester Dusche, ein großzügiger Flur sowie zwei separate Beratungsräume zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	143 m²
Bürofläche	107 m²
Anzahl Zimmer	7
Baujahr	1992
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen



Das Untergeschoss bietet zusätzliche, funktionale Flächen, darunter zwei separate WC's für Mitarbeiter, ein Aufenthaltsraum mit Küchenanschlüssen, ein Besprechungszimmer sowie ein Archivraum. Durch diese Aufteilung können Kunden- und interne Arbeitsbereiche bei Bedarf klar getrennt werden.
Die Gewerbeeinheit präsentiert sich in einem sehr gepflegten und guten Zustand, sodass eine Nutzung ohne größeren Renovierungsaufwand kurzfristig möglich ist. Als Bodenbeläge wurden Laminat und Fliesen gewählt, die sowohl optisch ansprechend als auch pflegeleicht sind. Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung.
Ein besonderer Mehrwert dieser Immobilie liegt ebenfalls in der flexiblen Nutzungsmöglichkeit: Neben der gewerblichen Nutzung bietet sich auch die Option, Arbeiten und Wohnen miteinander zu kombinieren. Damit eignet sich das Objekt ideal für Selbstständige oder Freiberufler, die kurze Wege schätzen und ihre berufliche Tätigkeit mit einem wohnähnlichen Nutzungskonzept verbinden möchten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung).

Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schaeferimmosaar.de.



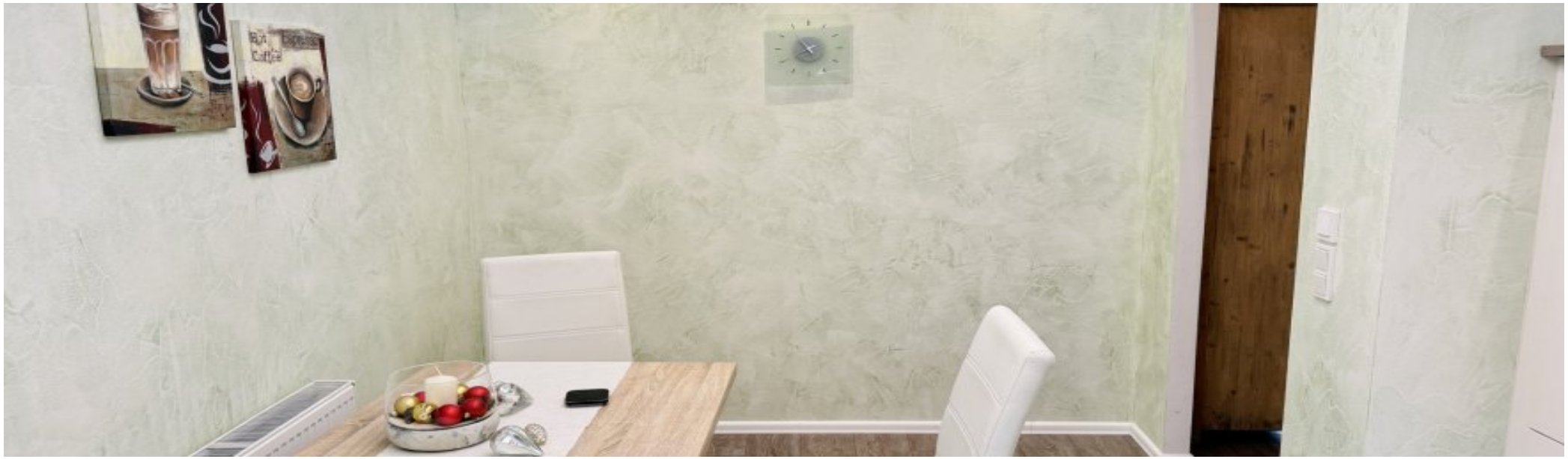
Lage

Die angebotene Gewerbeeinheit befindet sich im Ortsteil Winterbach der Kreisstadt St. Wendel und liegt gut sichtbar an einer der zentralen Durchgangsstraßen des Ortes. Diese stellt eine wichtige innerörtliche Verkehrsachse dar und sorgt für eine gute Erreichbarkeit sowie eine kontinuierliche Frequenz - sowohl durch Anwohner als auch durch Durchgangsverkehr.
Das direkte Umfeld ist geprägt von einer Mischstruktur aus Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistern. Dadurch ergibt sich ein angenehmes und zugleich wirtschaftlich solides Umfeld, das insbesondere für kundenorientierte Nutzungen wie Büro, Beratung oder Dienstleistung vorteilhaft ist.
Durch die Lage an einer der Hauptverbindungsstraßen innerhalb von Winterbach ist die Sichtbarkeit der Immobilie als gut zu bewerten. Kunden und Geschäftspartner erreichen den Standort bequem mit dem Pkw, was durch die direkt an der Immobilie vorhandenen Stellplätze zusätzlich begünstigt wird.



Wendel mit ihrer umfassenden Infrastruktur, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Angeboten sowie Behörden und weiteren Dienstleistungen ist nur unweit entfernt. Zudem besteht eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz, wodurch auch umliegende Orte schnell erreichbar sind..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



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!
Provisionshinweis:
Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.
Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. auf den Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.



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..



9



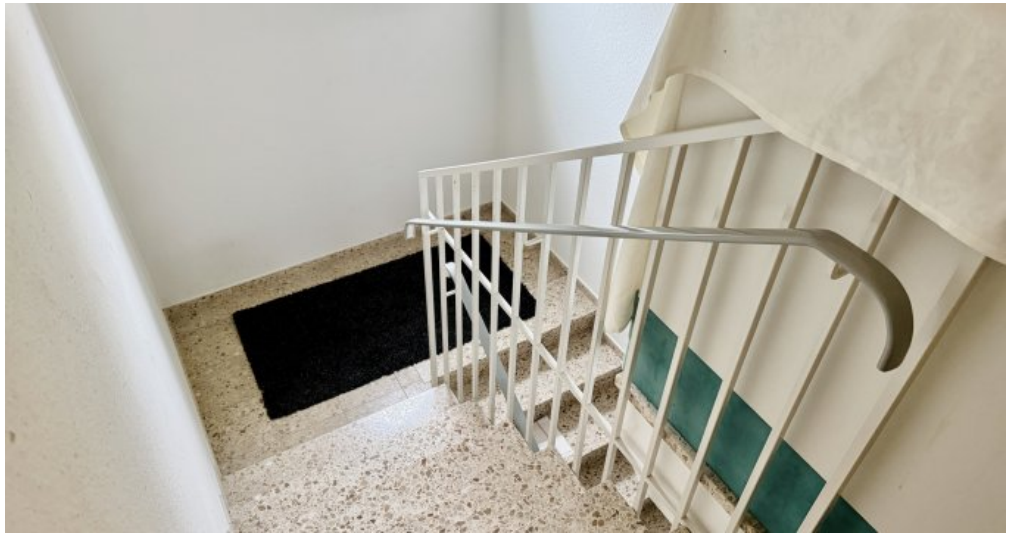
10



11



12



13



14



15



16



17

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale	06831-5084518
Fax	06831-5084520
E-Mail	info@schaeferimmosaar.de
Webseite	www.schäferimmo.de