

Attraktive Gewerbeeinheit über zwei Ebenen im Stadtzentrum von Merzig

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	220.000 €



Objektbeschreibung

Diese vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss und umfasst insgesamt ca. 178,89 m² Fläche. Die Einheit bildet gemäß Teilungserklärung eine zusammenhängende Gewerbeeinheit und bietet durch ihre Aufteilung zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomie-, Verkaufs-, Büro- oder Dienstleistungskonzepte – vorbehaltlich der jeweils erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Im Erdgeschoss befindet sich die derzeit als Gastronomiebetrieb genutzte Verkaufsfläche mit direktem Zugang zur überdachten Galerie. Das 1. Obergeschoss ist über eine interne Treppe mit dem Erdgeschoss verbunden und verfügt über großzügige, flexibel nutzbare Räumlichkeiten sowie eine Küche und Sanitäreinrichtungen. Die Fläche eignet sich ideal als Erweiterung des Geschäftsbetriebs oder für vielfältige gewerbliche Nutzungskonzepte.

Die Einheit ist derzeit vollständig vermietet. Das bestehende Mietverhältnis umfasst sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von ca.

Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	178 m ²
Gesamtfläche	178 m ²
Ladenfläche	65 m ²
Baujahr	1994
Verkaufsstatus	offen
Objekt ist vermietet	Ja



000 €. Dadurch bietet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit späterem Eigenbedarf an.

Die im Obergeschoss vorhandenen Räumlichkeiten werden derzeit im Rahmen der bestehenden Gewerbeinheit genutzt. Maßgeblich für Art und Umfang der Nutzung sind die Teilungserklärung sowie die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
Unterkellert	Ja



Lage

Das Objekt befindet sich innerhalb einer gepflegten Wohn- und Geschäftsanlage mit mehreren Gewerbe- und Wohneinheiten. Die zentrale Lage in der Merziger Innenstadt sowie die gut frequentierte Galerie bieten eine hervorragende Sichtbarkeit und schaffen ideale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar. Die gute Verkehrsanbindung mit kurzen Wegen zu den Bundesstraßen und der Autobahn A8 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit für Kunden, Mitarbeiter und Pendler..

Energieausweis

Gebäudeart	Gewerbeimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Endenergiebedarf	170.00
Primärenergieträger	GAS



Ausstattung

Gewerbeeinheit über Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Gesamtfläche ca. 178,89 m²

Verkaufsfläche im Erdgeschoss

Großzügige Nutzfläche im Obergeschoss

Interne Verbindung beider Ebenen

Aluminiumfenster mit Isolierverglasung

Fliesen- und Laminatböden

Küche und Sanitäreinrichtungen im Obergeschoss vorhanden

Aktuell vollständig vermietet (Kaltmiete ca. 1.000 €/Monat)

Gepflegte Wohn- und Geschäftsanlage

Zentrale Innenstadtlage in Merzig

Im Obergeschoss sind kleinere Renovierungs- bzw. Schönheitsarbeiten erforderlich.

Flächenaufteilung:

Erdgeschoss: Verkaufs-/Ladenfläche ca. 65,23 m².

1. Obergeschoss: Gewerbefläche ca. 106,84 m² sowie Küche (ca. 6,83 m²) und WC (ca. 5,53 m²).

Gesamtfläche: ca. 178,89 m². Die Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und wird als zusammenhängende Gewerbeeinheit verkauft.



Sonstiges

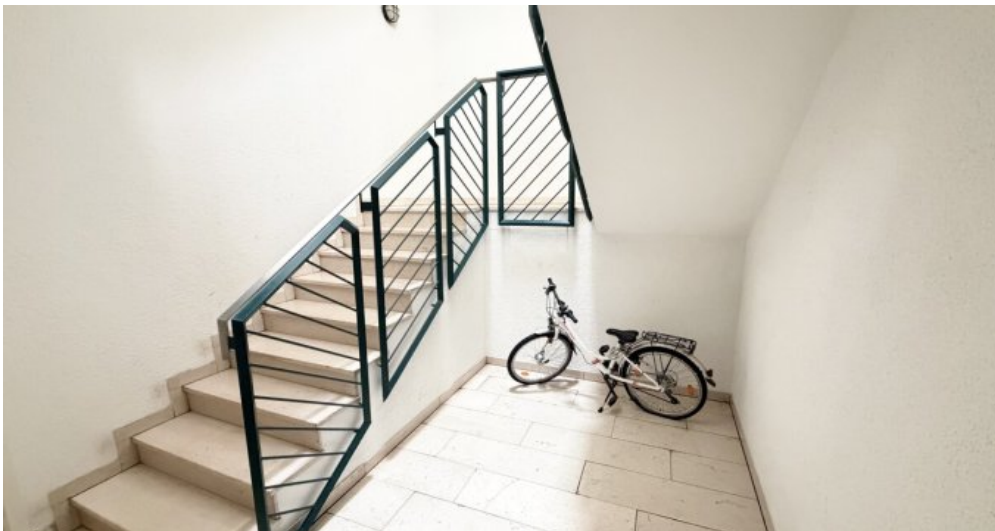
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder haben Fragen zur Finanzierung?
Sprechen Sie uns an - wir beraten Sie gerne persönlich..



EG Ladenlokal



EG Ladenlokal



Treppenhaus



OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



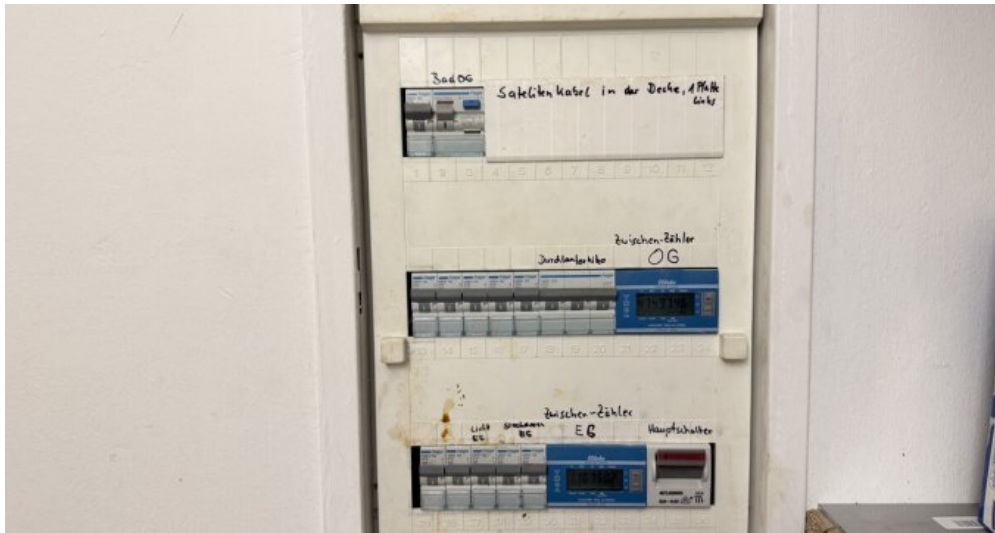
OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



OG Wohn-oder Gewerbefläche



Elektrik



Galerieansicht

Anbieter

ERA Immobilien Nas
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale
E-Mail

016091447886
t.brunner@eraimmobilien.de