

Standortchance im Mischgebiet – flexibel nutzbar & gut angebunden

Preise & Kosten

Käufercourtage	3.57%
Innencourtage	3.57%
Courtage	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	490.000 €
IST Periode	Monat



Objektbeschreibung

Diese vielseitige Gewerbeimmobilie mit ca. 2.000 m² Nutzfläche befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 5.255 m² Fläche – davon ca. 2.500 m² unbebaute Naturfläche mit Wiese und Bachlauf im hinteren Grundstücksbereich. Das Objekt wurde ursprünglich 1975 als Möbel- und Teppichhaus errichtet und ist in Teilen saniert, benötigt jedoch weitere Modernisierungen (u. a. Heizung, Dach, Fenster, Elektro).

Durch die großzügige Raumstruktur sowie den vorhandenen Lastenaufzug, zwei Treppenanlagen, Lagerbereiche und separate Büroflächen eignet sich das Gebäude ideal für eine Neunutzung oder Umstrukturierung.

Die Immobilie ist gemäß Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesen und eröffnet damit ein breites Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten – von Gesundheits- und Dienstleistungszentren über Lager-/Storagekonzepte bis hin zu Bildung, Pflege und sozialem Gewerbe.

- Nutzungskonzepte & Entwicklungspotenzial -

Das Objekt bietet vielseitige Möglichkeiten für Investoren, Projektentwickler oder Betreiber, die an einem zukunftsorientierten Standort ein nachhaltiges Konzept umsetzen möchten.

Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	2.430 m²
Verkaufsfläche	2.000 m²
Baujahr	1975
Zustand des Objektes	Teilsaniert
Verkaufsstatus	offen



Besonders im Fokus stehen:

1. Gesundheitszentrum / Ärztehaus

Ideal für Allgemein- und Fachärzte, Apotheke, Physio, Reha oder Tagesklinik – ergänzt durch ein Café, Gesundheitsberatung oder alternative Therapieformen. Die ruhige Rückseite mit Naturfläche eignet sich für Bewegungs- oder Ruhebereiche im Freien.

2. Sport & Bewegung

Fitnessstudio, EMS-Training, Yoga, Prävention oder medizinisches Fitnesstraining lassen sich optimal umsetzen – mit möglicher Erweiterung durch Outdoor-Angebote auf der Wiese mit Bachlauf.

3. Selfstorage / Lagerboxen

Der Standort ist geeignet für moderne Selfstorage-Konzepte, etwa als Lagerboxen für Gewerbe, Handwerker oder Privatkunden. Die bestehenden Lagerflächen, gute Zufahrbarkeit und Parkplatzsituation sind dafür bestens geeignet.

4. Bildung, Soziales & Betreuung

Einrichtungen wie Fortbildungszentren, Tagespflege, betreutes Wohnen oder integrative Einrichtungen finden hier Raum zur Entfaltung – auch mit Außenbezug zur Naturfläche.

Ausstattung

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Aufzug	Personenaufzug



Showroom, Manufaktur, Kombinationen

Vom Design-Showroom über kleine Werkstätten bis zu Co-Working oder hybriden Nutzungseinheiten ist vieles denkbar.

Kurz: Diese Immobilie bietet viel Fläche, noch mehr Potenzial – und die Freiheit, Neues zu gestalten.

Energieausweis

Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	41.8kWh/m²a
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	OEL
Stromverbrauchskennwert kWh/(·a)	6.430



Lage

Die Immobilie liegt in Beckingen (Landkreis Merzig-Wadern, Saarland) in gut erreichbarer Lage mit Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie den ÖPNV. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Infrastruktur mit Einzelhandel, Dienstleistern, medizinischer Versorgung und Wohnbebauung – ideal für verschiedenste gewerbliche oder gesundheitliche Nutzungen. Das Grundstück befindet sich in einem ausgewiesenen Mischgebiet, was eine vielfältige Nutzung zulässt. In direkter Umgebung befinden sich etablierte Gewerbebetriebe, wodurch Synergien und Frequenzvorteile entstehen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Naturbereich hinter dem Gebäude: eine weitläufige Wiesenfläche mit Bachlauf, die derzeit als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Interessant ist, dass beide angrenzenden Nachbarn diesen Bereich bereits als Gartenfläche nutzen. Es ist daher naheliegend, dass eine genehmigte Nutzung auch hier möglich sein könnte – dies muss jedoch im Einzelfall mit den Behörden geklärt werden.



Verkehrsanbindung & Frequenz

Die Immobilie liegt an der gut frequentierten Talstraße (L156) im zentralen Bereich von Beckingen. Die Lage bietet daher sehr gute Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für publikumsorientierte Konzepte..



Ausstattung

Grundstück & Gebäude:

- Grundstück: ca. 5.255 m²
- Nutzfläche gesamt: ca. 2.000 m²
- Baujahr: 1975
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Gasanschluss liegt in der Straße
- Alarmanlage
- Stellplätze: ca. 41

Raumaufteilung – Erdgeschoss:

- Eingangsbereich mit Schaufensterfront
- Große Verkaufs- und Ausstellungsfläche
- Büroräume
- WC-Anlagen
- Zwischenlager / Lagerflächen
- Werkstatt / Arbeitsraum
- Interne Haupttreppe ins OG
- Zusätzliche separate Treppe ins OG
- Lastenaufzug

Raumaufteilung – Obergeschoss:

- Weitere Ausstellungs-/Verkaufsfläche
- WC-Anlagen

- Zugang zum Treppenhaus
- Anbindung an Lastenaufzug

Zustand / Technisch:

- Teilsaniert
- Heizungsanlage, Dach und Fenster aus dem Baujahr
- Elektroanlage ebenfalls aus Baujahr.



Sonstiges

Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Zuge einer Besichtigung vor. Sämtliche Angaben zu diesem Objekt dienen einer ersten Information.

Das Exposé zu diesem Angebot und die darin gemachten Angaben in Wort und Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte.

CENTURY 21 Homes & Castles übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben.

Die Aufteilung entnehmen Sie bitte den beigefügten Grundrisskizzen (unverbindliche Illustration).

Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach besten Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

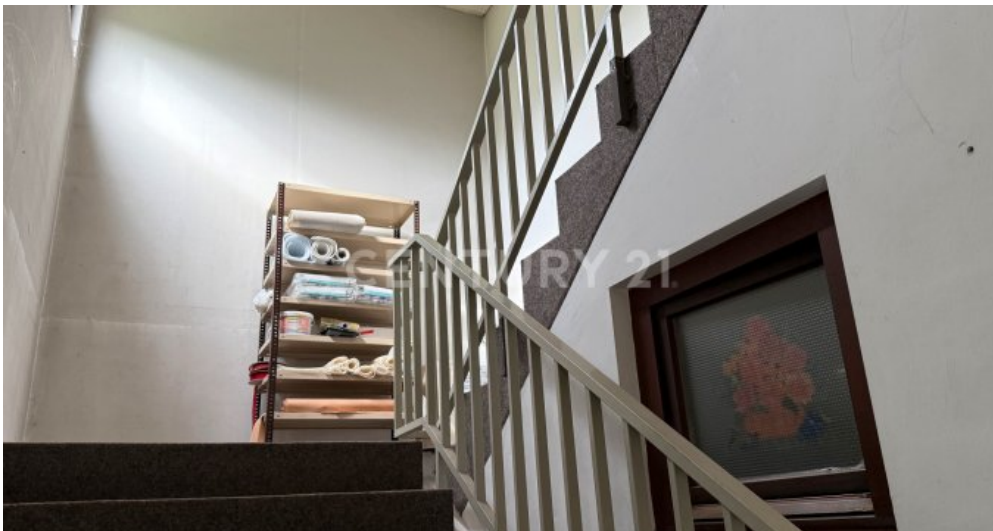
Mit Ihrer Erstkontaktaufnahme erhalten Sie von uns auch die Information zu Ihrem gesetzlichen Widerrufsrecht.



Derzeitige Mischnutzung



Treppenhaus im Verkaufsraum



Fluchttreppe vorhanden



Innenansicht leer



Idylle mit Möglichkeiten hinter der Immobilie



Grundriss OG



Energieausweis



Alexander Beyrodt

Immobilienberater

Sulzbachtalstraße 300
 66280 Sulzbach-Altenwald
 06897 -77 70 711 Fax 712
 Mobil 0173-634 7834
 alexander.beyrodt@century21.de
 www.homes-castles.century21.de

Alexander Beyrodt ist Ihr Ansprechpartner

Anbieter

CENTURY21
Hafenstraße 5
66111 Saarbrücken

Zentrale
E-Mail

0170-3220979
christian.ammann@goodliving.ch