

## Laden-/Büro- oder Gewerbefläche, zentral im EG mit Schaufenster

### Preise & Kosten

Mietercourtage	2 Monatsnettokaltmieten zzgl. MwSt.
Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.300 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Kaution	2.700 €
Kaution Freitext	3MM
Betriebskosten netto	400 €
Gesamtbelastung (brutto)	1.300 €



### Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Dillingen befindet sich diese, zuletzt als Lernzentrum genutzte, Mietfläche. Mit dem flexiblen Grundriss, zwei separaten (eigenen) Eingängen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes und Stellplätzen (öffentlich) direkt vor dem Objekt, ist die nun freigewordene Immobilie vielseitig nutzbar.

Bisher ist das Objekt aufgeteilt in den (Haupt-) Eingang mit Schaufenster und einen großen offenen Bereich der über einen Flur zwei weitere Räume in hinteren Gebäudebereich erschließt.

Die an den Hauptraum angrenzende Küche hat einen weiteren Eingang auf der Gebäuderückseite, der auch als Anlieferung oder Mitarbeitereingang dienen kann.

Das WC ist separiert erreichbar und befindet sich im Hof neben dem Seiteneingang.

Alle Räume sind, im hinteren Bereich durch die Lichtkuppeln, sehr hell und modern und pflegeleicht ausgestattet.

Gerne besprechen wir mit Ihnen Ihre Ideen und Optionen des zukünftigen Geschäftsbetriebs.

Wir freuen uns auf Ihre Anfragen.

## Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	155 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	155 m <sup>2</sup>
Ladenfläche	155 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	5 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche	150 m <sup>2</sup>
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	Sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Dillingen/Saar, mit 20.000 Einwohnern, ist eine Industrie- und Gewerbestadt, in der weltweit agierende Traditionsunternehmen ebenso angesiedelt sind wie innovative, mittelständische Betriebe. Die Gewerbeimmobilie wurde zuletzt als Lernzentrum genutzt und befindet sich an einer frequenzstarken Fußgängerzone in exponierter Zentrums-lage von Dillingen. Die Entfernungen betragen zum Bahnhof und zur City, mit allen Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, nur wenige Meter. Im nahen Umfeld befinden sich Schnellrestaurants, Discounter, Tankstellen, sowie der Veranstaltungsort "Lokschuppen". Parkmöglichkeiten für Kunden oder Gäste befinden sich - im öffentlichen Parkraum - vor dem Gebäude oder im nahen Umfeld ebenfalls fußläufig erreichbar..

## Ausstattung

Boden	Fliesen, Laminat
Unterkellert	teils



## Ausstattung

Gepflegte Laden-, Praxis- oder Bürofläche  
Pflegerichte Böden mit Laminat und Fliesen  
Sehr zentrale Lage an der Fußgängerzone  
Eigener Haupteingang im EG  
Große Schaufensterflächen  
Separater Mitabereingang oder Anlieferung  
Eigener WC neben dem Seiteneingang  
Viele Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld.



## Sonstiges

Selbstverständlich stehen wir Ihnen gerne mit weiteren Objektinformationen und für Besichtigungen zur Verfügung.

Alle im Exposé genannten Objektangaben und Informationen beruhen auf Angaben des Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Hinweis zum Energieausweis:

Wir weisen alle Auftraggeber auf die aktuellen gesetzlichen Regelungen zur Vorlage eines Energieausweises hin. Im Einzelfalle ist der Ausweis zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposé in Bearbeitung, also noch nicht erstellt und wird später nachgereicht. Wir bitten dies zu entschuldigen.

Ergänzender Hinweis: Ein übergebener Energieausweis stellt keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Unser Haftungsausschluss bezieht sich auch auf die darin enthaltenen Daten.

Die Pflichten nach dem Geldwäschegesetz (GwG)

- Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Vertragspartner vor der Begründung einer Geschäftsbeziehung zu identifizieren sind.



Immobilienmakler haben diese Sorgfaltspflicht einzuhalten. Die Identifizierung des Kaufinteressenten durch den Immobilienmakler muss erfolgt sein, bevor die Aufnahme der Kaufvertragsverhandlungen ermöglicht wird.

- Bei der Identifizierung sind entweder Name, Geburtsdatum und –Ort, Staatsangehörigkeit, Anschrift, Personalausweisnummer und ausstellende Behörde festzuhalten oder es ist der Ausweis zu kopieren.
- Darüber hinaus hat der Makler zu klären, ob der Kunde im eigenen wirtschaftlichen Interesse handelt oder für einen Dritten.
- Festgehalten werden muss auch, ob es sich bei dem Vertragspartner und ggf. wirtschaftlichen Berechtigten um eine Politisch exponierte Person (PeP) handelt.
- Als Kunde sind Sie verpflichtet, dem Immobilienmakler den Ausweis vorzulegen und die entsprechenden Auskünfte zu erteilen (§4 Abs. 6 GwG)

Bitte helfen Sie Ihrem Immobilienmakler dabei, die gesetzlichen Pflichten nach dem Geldwäschegesetz zu erfüllen.





Helle Räume



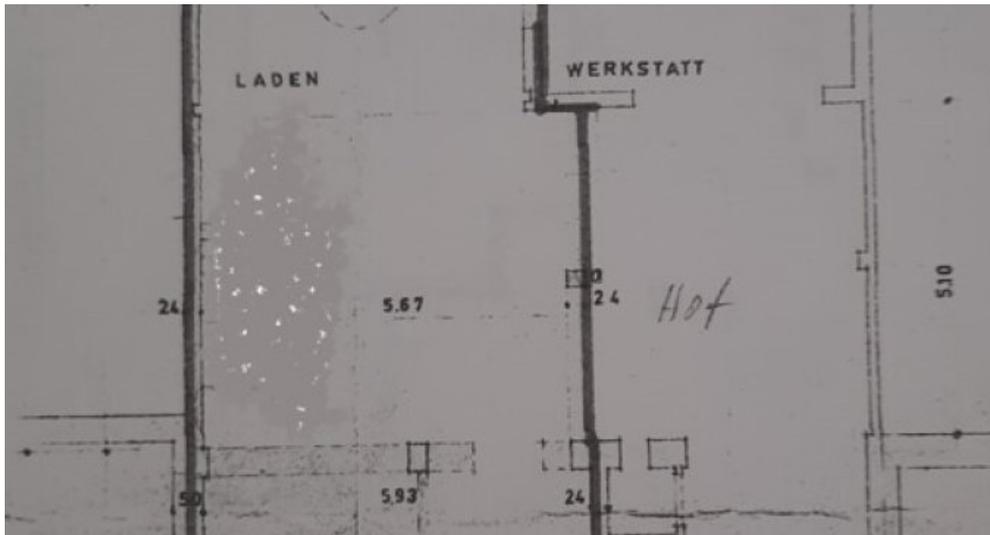
Raum mit Lichtkuppel



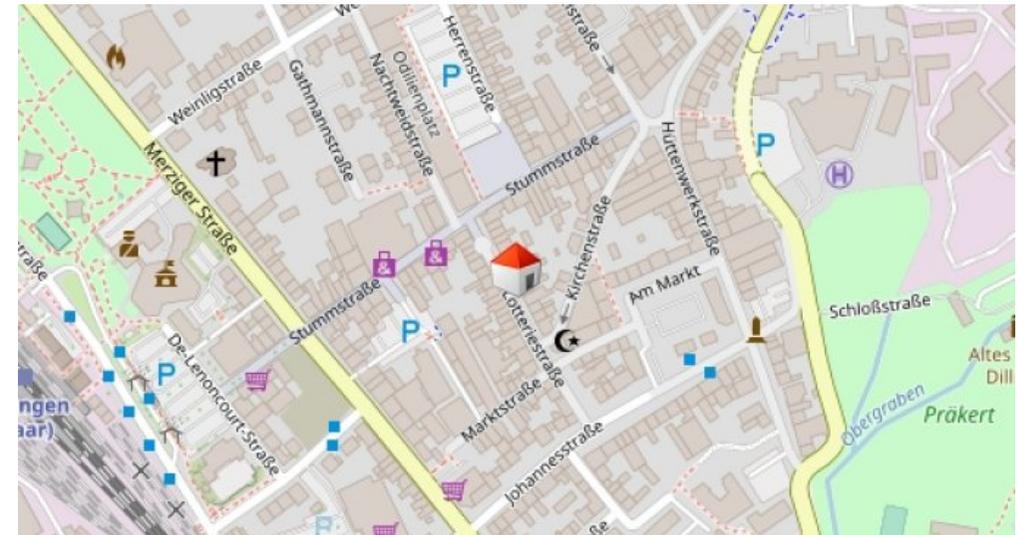
Seiteneingang



Separates WC



Grundriss Laden EG



Gewerbe Dillingen

## Adresse

Lotteriestraße 9  
66763 Dillingen

## Anbieter

Eichenlaub & Dumont Immobilien e.K.  
Auf dem Kohlberg 7  
66133 Saarbrücken

Zentrale

E-Mail

Webseite

0681 - 855 486

[info@eichenlaub-dumont.de](mailto:info@eichenlaub-dumont.de)

<https://www.eichenlaub-dumont.de>