

Wohn- und Gewerbeobjekt mit 4 Wohneinheiten und großen Hallenflächen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	790.000 €



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine kombinierte Wohn- und Gewerbeimmobilie in ruhiger Lage eines Gewerbegebiets. Das Objekt bietet sowohl Kapitalanlegern mit Blick auf eine gute Rendite als auch Gewerbetreibenden mit Bedarf an vielseitig nutzbaren Flächen attraktive Möglichkeiten. Die Hauptgewerbehalle verfügt über eine Fläche von ca. 580 m² und ist mit drei elektrischen Toren ausgestattet (zwei Tore mit je ca. 3 x 3 m sowie ein Tor mit ca. 2,50 x 2,50 m). Die Deckenhöhe beträgt ca. 4,60 m. Zusätzlich stehen ein Ausstellungsraum, zwei Büoräume und sanitäre Anlagen zur Verfügung. Starkstromanschluss ist vorhanden. Die Halle ist mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2010 ausgestattet, ebenso wurden Elektrik und Wasserleitungen zu diesem Zeitpunkt erneuert. Eine Absauganlage für staubintensive Arbeiten, z. B. im Bereich Holzverarbeitung, ist ebenfalls vorhanden. Ergänzend zur großen Halle gibt es drei weitere Hallen mit ca. 170 m², ca. 70 m² und ca. 250 m² Nutzfläche.

Angaben zur Immobilie

Nutzfläche	1.000 m ²
Gesamtfläche	1.380 m ²
Grundstücksfläche	2.700 m ²
Stellplätze	7
Baujahr	1970
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	ab sofort
Gewerbliche Nutzung	Ja



375 m² Wohnfläche. Die Wohnungen verteilen sich wie folgt: 4 ZKB mit ca. 95 m², 4 ZKB mit ca. 120 m², 3 ZKB mit ca. 95 m² und 3 ZKB mit ca. 70 m². Zum Haus gehören außerdem vier Garagen. Die Heizung wurde 2015 erneuert. Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, bietet aber nach Modernisierung weiteres Potenzial.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt ca. 2.700 m², aufgeteilt in ca. 2.000 m² Gewerbefläche und ca. 700 m² Wohnfläche. Zusätzlich sind zwei angrenzende Parzellen mit ca. 2.000 m² und ca. 3.500 m² Wiesenfläche enthalten.



Lage

Das Objekt befindet sich in Wallerfangen, einer attraktiven Grenzgemeinde im Landkreis Saarlouis. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Verkehrsanbindung aus: Über die nahegelegene B269 sowie die A620 und A8 sind Saarlouis, Saarbrücken und Luxemburg schnell erreichbar. Das direkte Umfeld bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken und Dienstleistern. Zudem profitiert der Standort von der Nähe zur Kreisstadt Saarlouis, die als wirtschaftliches Zentrum der Region gilt. Parkmöglichkeiten und eine gute Erreichbarkeit machen den Standort auch für Kunden- und Geschäftskontakte interessant..



Ausstattung

Gewerbegebäuden

Große Gewerbehalle ca. 580 m²
ausgestattet mit elektrischen Toren

Starkstromanschluss vorhanden

Ausstellungsraum, 2 Büros und WC-Anlagen

Abluft-/Absauganlage (z. B. für Holz-/Schreinerarbeiten)

Ölheizung (ca. 2010 erneuert),

Elektrik und Wasserleitungen ca. 2010 erneuert

Weitere Hallenflächen

Halle ca. 170 m²

Halle ca. 70 m²

Halle ca. 250 m²

Wohnhaus

Wohnung 1: 4 ZKB, ca. 95 m²

Wohnung 2: 4 ZKB, ca. 120 m²

Wohnung 3: 3 ZKB, ca. 95 m²

Wohnung 4: 3 ZKB, ca. 70 m²

Insgesamt: ca. 380 m² Wohnfläche

4 Garagen inklusive

Ölheizung (erneuert 2015)

Vermietungsoption

Neben einer Eigennutzung besteht ebenfalls die Möglichkeit, das Objekt vollständig oder teilweise zu vermieten. Die 4 Wohneinheiten sowie die Gewerbehallen bieten ein attraktives Renditepotenzial. Bei einer Vollvermietung lässt sich eine erzielbare monatliche Kaltmiete von insgesamt ca. 8.000 € generieren. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Investoren, die eine nachhaltige Mieteinnahmequelle suchen.



Sonstiges

Energieausweis in Bearbeitung

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..



Anlageobjekt: Hallen, Wohnungen



Anlageobjekt: Hallen, Wohnungen



Anlageobjekt: Hallen, Wohnungen



Wohngebäude



Nutzfläche



Wohneinheiten



Halle



Halle



Halle



Büro



Halle



Ausstellung



Ausstellung



Büro



Halle



Überdachte Lagerfläche



Ausstellungsbüro



Elektrik

Anbieter

ERA Immobilien Nas
Torstraße
66663 Merzig

Zentrale
E-Mail

016091447886
t.brunner@eraimmobilien.de