Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

753,59 qm Gesamtfläche - Wohnen & Arbeiten – Großzügiges Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Perl

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,75% zzgl. der gesetzlich gültigen MwSt.
Courtage	Die Höhe unserer Courtage richtet sich nach den ab 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) in Höhe von 2,75% zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils gleicher Höhe, bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.
Kaufpreis	569.000 €
Freiplätze	4



Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:
- Großzügige Gewerbeflächen in zentraler, gut sichtbarer Lage
- Große Schaufensterfront – ideal für Handel, Dienstleistung oder Ausstellung
- Attraktives Potenzial zur Generierung von Gewerbe- und Mieteinnahmen
- Zusätzliche Wohnflächen als weitere Ertragsmöglichkeit
- Separate Einliegerwohnung für zusätzliche Mieteinnahmen
- Ca. 753,59 m² Gesamtfläche mit vielseitigem Nutzungspotenzial

Objektbeschreibung:
Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Perl bietet insbesondere für Unternehmer, Investoren und Kapitalanleger interessante Möglichkeiten. Die Kombination aus umfangreichen Gewerbeflächen, gut sichtbarer Lage und zusätzlichen Wohnbereichen schafft eine vielseitige Grundlage für unterschiedliche Nutzungs- und Vermietungskonzepte.
Die Immobilie stammt ursprünglich aus dem Jahr 1935 und wurde in den Jahren 1964, 1971 und 1982 umgebaut. Heute stehen insgesamt ca. 753,59 m² Gesamtfläche zur Verfügung.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	380,06 m²
Gesamtfläche	753,59 m²
Grundstücksfläche	813 m²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	159,69 m²
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1935
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	Sofort



380,06 m² auf Wohnflächen, verteilt auf zwei Häuser. Ergänzt wird das Flächenangebot durch großzügige Gewerbe-, Lager- und weitere Nutzflächen.
Im Mittelpunkt steht der Gewerbebereich im Erdgeschoss. Die zentrale Lage und die großzügigen Schaufensterflächen sorgen für eine hohe Sichtbarkeit und bieten gute Voraussetzungen für beispielsweise Einzelhandel, Dienstleistung, Büro, Ausstellung oder vergleichbare gewerbliche Konzepte.
Neben den eigentlichen Gewerbeflächen stehen verschiedene Neben- und Lagerbereiche zur Verfügung. Eine Garage wird derzeit überwiegend für Anlieferungen genutzt. Zusätzliche Außenstellplätze befinden sich vor der Immobilie.
Besonders interessant ist das zusätzliche Ertragspotenzial durch die vorhandenen Wohnflächen. Die großzügigen Wohnbereiche in den oberen Geschossen sowie eine separate Einliegerwohnung eröffnen die Möglichkeit, neben den Gewerbeeinnahmen weitere Mieteinnahmen zu erzielen. Damit bietet die Immobilie eine interessante Grundlage, um unterschiedliche Einnahmequellen innerhalb eines Objektes miteinander zu verbinden.

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Kamin	Ja
befeuerung	Öl
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Unterkellert	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja
Wintergarten	Ja



159,69 m² große Terrasse sowie der angrenzende Garten ergänzen das Flächenangebot. Trotz der zentralen Lage entsteht hier ein vergleichsweise geschützter und ruhiger Außenbereich.
Der Zustand der Immobilie ist als renovierungs- beziehungsweise sanierungsbedürftig einzustufen. Gerade daraus ergibt sich jedoch die Chance, die vorhandenen Flächen entsprechend eines individuellen Gewerbe- und Vermietungskonzeptes neu auszurichten und vorhandenes Wertsteigerungspotenzial zu nutzen.
Aufteilung:
Erdgeschoss:
Großzügige Gewerbeflächen mit Schaufensterfront, Nebenräumen und Lagerflächen
Obergeschosse:
Umfangreiche Wohnflächen mit Wohnzimmern, Küchen, Schlaf- und weiteren Zimmern, Büros, Bädern, Wintergarten sowie zusätzlichen Räumen mit Entwicklungspotenzial
Weitere Flächen:
Separate Einliegerwohnung, Teilunterkellerung, Lager- und Abstellmöglichkeiten, Garage sowie Außenstellplätze
Die Immobilie richtet sich damit besonders an Unternehmer, Investoren und Kapitalanleger, die großzügige Gewerbeflächen mit der Möglichkeit zusätzlicher Mieteinnahmen verbinden möchten.



Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Perl, einer der gefragtesten Gemeinden im Saarland mit unmittelbarer Nähe zu Luxemburg und Frankreich. Perl zeichnet sich durch seine internationale Ausrichtung, wirtschaftliche Dynamik und hohe Lebensqualität aus.
Allgemein:
Perl liegt im Dreiländereck Deutschland–Luxemburg–Frankreich und profitiert von einer hervorragenden Anbindung sowie einer starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Besonders Pendler nach Luxemburg schätzen den Standort.
Infrastruktur:
Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und Dienstleister sind bequem erreichbar. Die zentrale Lage der Immobilie sorgt zusätzlich für eine hohe Frequenz und Sichtbarkeit – ideal für gewerbliche Nutzung.
Verkehrsanbindung:
Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut. Luxemburg ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die umliegenden Städte im Saarland.



Freizeit & Umgebung:
Die Region rund um Perl bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Weinbergen über Rad- und Wanderwege bis hin zu kulturellen Angeboten im Dreiländereck.
Eine Lage, die sowohl für Gewerbetreibende als auch für Bewohner gleichermaßen attraktiv ist – zentral, gut angebunden und mit hoher Lebensqualität..



Ausstattung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Aussagen der Eigentümer und wurden tlw. geschätzt. Für die Richtigkeit der Angaben wird weder von dem Eigentümer noch von der Firma Kessel & Naumann Immobilien Haftung übernommen.
Elektrik: Zählerkasten 1983, Erneuerung der Elektrik für Gewerbe 2015
Heizung: 2009, Öl-Heizung mit Warmwasserspeicher, 10.000 Liter Tanks
Fenster: Erdgeschoss: 1983, 2-fach verglaste Alufenster, Wohnebene tlw. 1996 2-fach verglaste Kunststofffenster , Rollläden zum Teil elektrisch.
Bäder: 1970-1980 saniert.
Dach: Dach des Gewerbebereichs erneuert, keine Dämmung. Restliche Dachflächen unklar aber älter und teilweise Sanierungsbedarf
Wasserleitungen: Im Zuge der Badsanierungen.

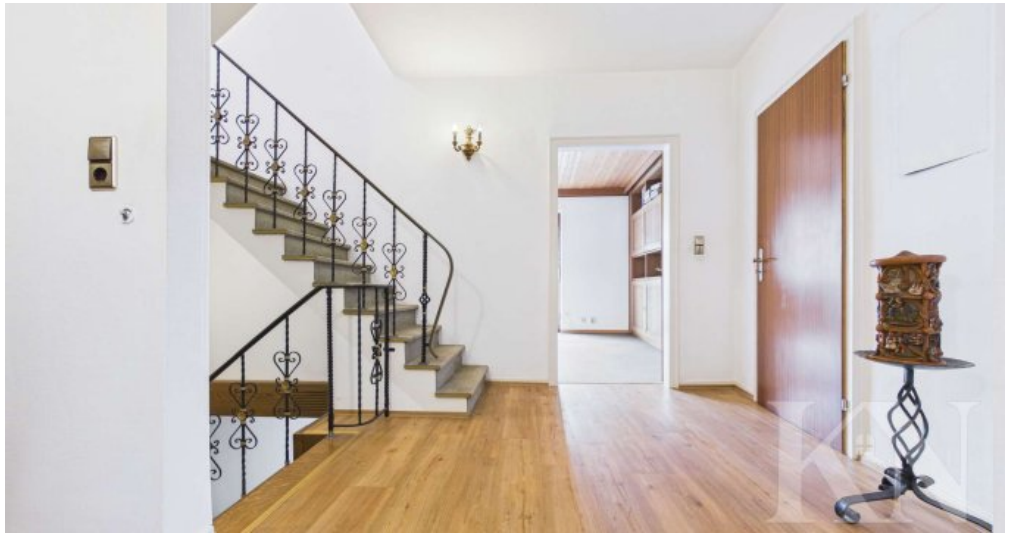


Sonstiges

.



1.OG Treppe / Diele



1.OG Treppe / Diele



1. OG Badezimmer 1



1. OG Schlafzimmer



1. OG Schlafzimmer



Aufgang zum Wohnbereich



1. OG Küche



1. OG Küche



1. OG Küchenausgang zur Terrasse



1. OG Wohnzimmer



1. OG Wohnzimmer



1. OG Büro



1. OG Büro



1. OG Büro



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 1



1. OG Zimmer 2



1. OG Zimmer 2



DG Wohn- / Schlafbereich



DG Wohn- / Schlafbereich



DG Wohn- / Schlafbereich



DG Wohn- / Schlafbereich



DG Zimmer mit Waschbecken



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



Gewerbefläche



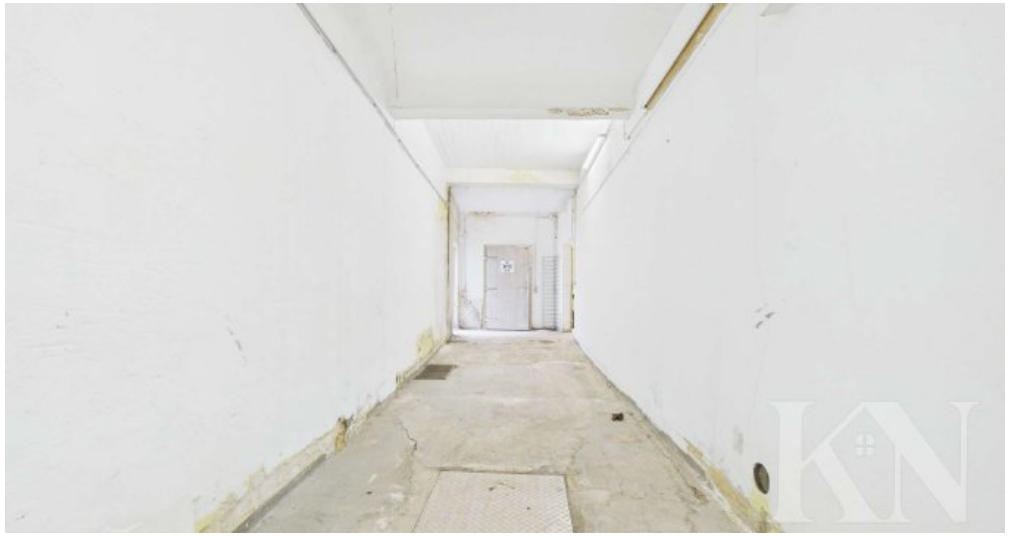
Gewerbefläche



WC Gewerbefläche



WC Gewerbefläche



Gewerbefläche



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Garten



Garten



Garten

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale	068069140780
E-Mail	johanna.naumann@kessel-naumann.de
Webseite	https://kessel-naumann.de