

Wohnen & Arbeiten vereint – 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:

- Zentrale Lage mit hoher Sichtbarkeit & großen Schaufenstern
- Wohnen und Arbeiten flexibel kombinierbar
- Großzügiges Grundstück mit Garten & ruhiger Terrasse
- Stellplätze vorhanden, zusätzliche Anlieferungsmöglichkeit
- Attraktive Gesamtfläche von ca. 753,59 m² zum fairen Preis
- Separate Einliegerwohnung für weitere Mieteinnahmen

Dieses großzügige Wohn- und Geschäftshaus aus dem Ursprungsbaujahr 1935 (Umbauten in 1964, 1971 und 1982) befindet sich in zentraler Lage von Perl und bietet eine seltene Kombination aus Gewerbe- und Wohnflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie umfasst eine Wohnfläche von ca. 380,06 m², verteilt auf zwei Häuser, sowie zusätzliche Gewerbe- und Nutzflächen. Insgesamt ergibt sich eine beeindruckende Gesamtfläche von rund 753,59 m², die sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer ein enormes Potenzial bietet.

Der Zustand der Immobilie ist als renovierungs- bzw.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	380,06 m ²
Gesamtfläche	753,59 m ²
Grundstücksfläche	813 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Schlafzimmer	7
Anzahl Badezimmer	3
Größe Balkon/Terrasse	159,69 m ²
Stellplätze	4
Anzahl Balkone	1
Baujahr	1935
Zustand des Objektes	Sanierungsbedürftig
Verfügbar ab	Sofort



Ein besonderes Highlight ist die Kombination aus gut sichtbarer Gewerbefläche im Erdgeschoss – ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder Büro – und großzügigen Wohnbereichen in den oberen Etagen. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für das Konzept „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“. Die rückwärtig gelegene Terrasse mit ca. 159,69 m² sowie der angrenzende Garten bieten eine überraschend ruhige Rückzugsoase – nahezu uneinsehbar und damit ein starker Kontrast zur zentralen Lage im Vorderbereich.

Aufteilung der Wohnfläche:

Erdgeschoss: Großzügige Gewerbeflächen mit Nebenräumen und Lager

Obergeschoss: Wohnzimmer, Küche, mehrere Schlafzimmer, Büro, Bäder sowie Wintergarten und Zugang zur Terrasse

Obergeschoss: Weitere Zimmer, Wohn-/Schlafbereich sowie zusätzliche Räume mit Entwicklungspotenzial

Zusätzliche Nutzflächen durch Teilunterkellerung bieten weitere Lager- oder Abstellmöglichkeiten. Vor der Immobilie stehen Außenstellplätze zur Verfügung.

Ausstattung

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



Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Investoren und Kapitalanleger, die eine Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche suchen, sowie an Selbstständige oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Ebenso bietet das Objekt für Familien mit Platzbedarf eine spannende Grundlage zur individuellen Gestaltung. Ein Objekt mit Charakter, Größe und Entwicklungspotenzial in zentraler Lage – ideal für alle, die Chancen erkennen und gestalten 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

Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien
Saarbrücker Straße 51
66292 Riegelsberg

Zentrale

E-Mail

Webseite

068069140780

anna.kessel@kessel-naumann.de

<https://kessel-naumann.de>