Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg

# Wohn- und Geschäftshaus, zentrale Lage von Dillingen, rund 528m² Gesamtfläche

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Käufercourtage | 3,57% inkl. MwSt. |
| Kaufpreis | 335.000 € |
| Freiplätze | 2 |




## Objektbeschreibung

In zentraler Lage von Dillingen befindet sich dieses gepflegte und vielseitig nutzbare Wohn- und Geschäftshaus.
Es besteht im EG aus einer aktuell freistehenden, und damit sofort für eigene Zwecke verfügbaren, Gewerbeeinheit.
Mit dem flexiblen Grundriss, zwei separaten (eigenen) Eingängen auf Vorder- und Rückseite des Gebäudes und Stellplätzen (öffentlich) direkt vor dem Objekt, ist die Einheit attraktiv für zahlreiche Formen der gewerblichen Nutzung.
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.

## Angaben zur Immobilie

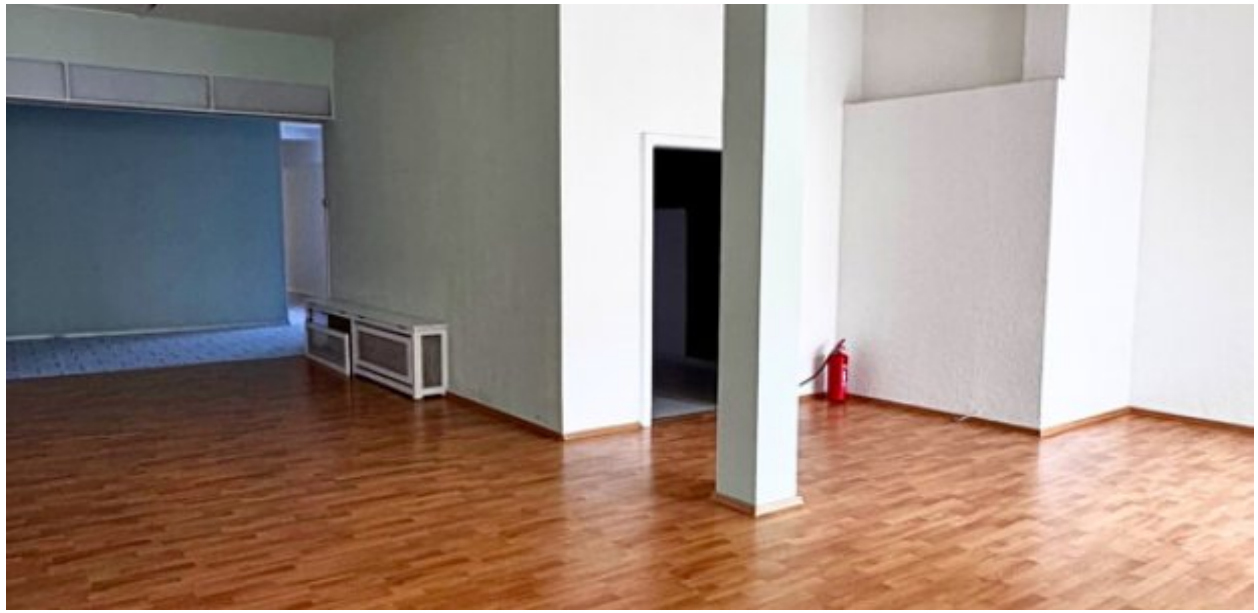
| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 177 m² |
| Nutzfläche | 202 m² |
| Gesamtfläche | 528 m² |
| Grundstücksfläche | 274 m² |
| Anzahl Zimmer | 9 |
| Anzahl Schlafzimmer | 4 |
| Anzahl Badezimmer | 2 |
| Anzahl separate WCs | 1 |
| Stellplätze | 2 |
| Anzahl Balkone | 2 |
| Baujahr | 1954 |
| Zustand des Objektes | Gepflegt |
| Verfügbar ab | Sofort |
| Objekt ist vermietet | Ja |
| Gewerbliche Nutzung | Ja |




und 2. OG.
Details zu den bestehenden Verträgen, Informationen zu erzielten Mieterträgen, liefern wir Ihnen gerne im persönlichen Dialog.
Zum Schutz der Privatsphäre der Mieterin wurden keine Fotos der Wohnung im 2.OG aufgenommen.
Ausbaupotential für weiteren Wohnraum bietet das Dachgeschoss mit seinen aktuell rund 51 m² Nutzfläche.
Auch die im hinteren Bereich der Hofeinfahrt gelegene ehemalige "Werkstatt" ist mit weiteren rund 51 m² Nutzfläche vielseitig nutzbar.
Zusammengefasst ist diese gepflegte Immobilie bestens als Anlageobjekt geeignet für den mittel- bis langfristig orientierten Investor oder für den (Teil- ) Eigennutzer, der z.B. sein eigenes Geschäft im Erdgeschoss nutzen und eröffnen möchte.
Wir freuen uns auf Ihre Anfragen. Bitte übermitteln Sie uns dabei Ihre vollständigen Kontaktdaten.

## Ausstattung

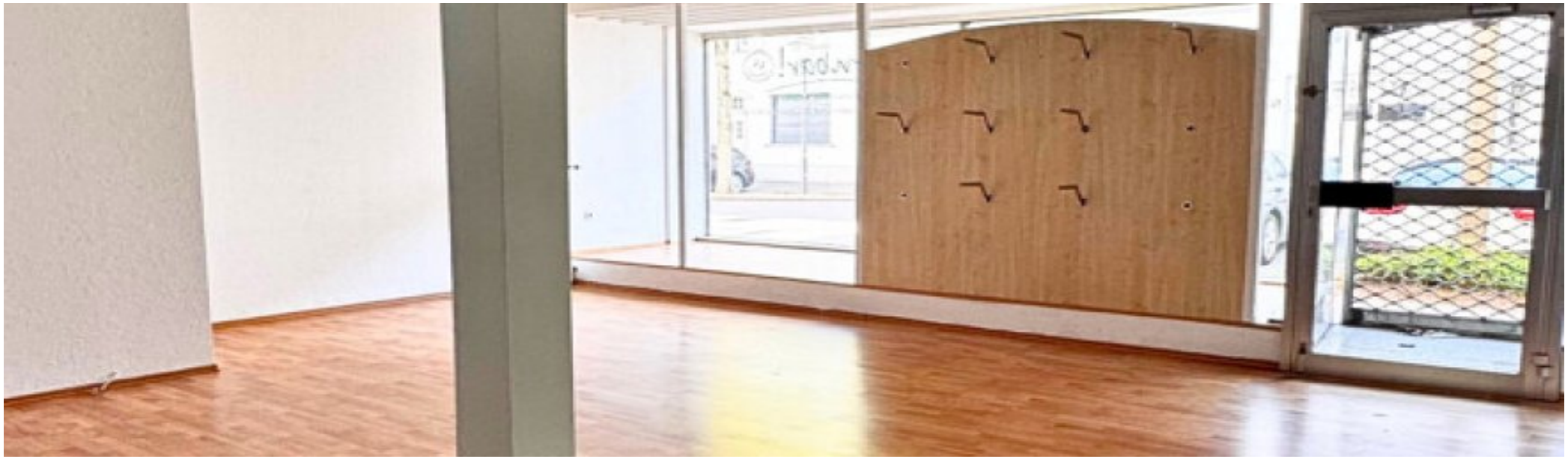
| | |
|---|---|
| heizungsart | Zentralheizung |
| befeuerung | Fernwärme |
| Unterkellert | Ja |



## 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 Zentrumslage 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..

Immobilienportal-saarland.de
Saarbrücker Str. 51
66292 Riegelsberg



## Ausstattung

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage
Gewerbeeinheit im EG freistehehend, sofort nutzbar als:
Laden-, Praxis- oder Bürofläche
Ca. 149 m²
Pflegeleichte Böden mit Laminat und Fliesen
Eigener Haupteingang im EG
Große Schaufensterflächen
Separater Mitarbeitereingang oder Anlieferung
Eigener WC neben dem Seiteneingang
Viele Parkmöglichkeiten im nahen Umfeld
2 vermietete Wohnungen im 1. und 2. OG
Jeweils mit Balkon und in sehr gutem, modernisierten Zustand
Wohnfläche jeweils ca. 87 und 90 m²
Dachgeschoss mit Ausbaupotential auf rund 51 m²
(aktuell als Nutzfläche eingerechnet)
Stellplatzmöglichkeiten im Innenhof
Tordurchfahrt mit elektrischem Sektionaltor
Werkstatt mit rund 51 m² aktuell freistend und ebenfalls
für eigene Zwecke oder zur Vermietung nutzbar
Voll unterkellert mit rund 100 m² Nutzfläche, Lager- und
Technikräumen

Gesamtfläche des Hauses, Kombination von Gewerbe-, Nutz- und Wohnfläche ca.



## 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 Haftungsauschluss 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.



.



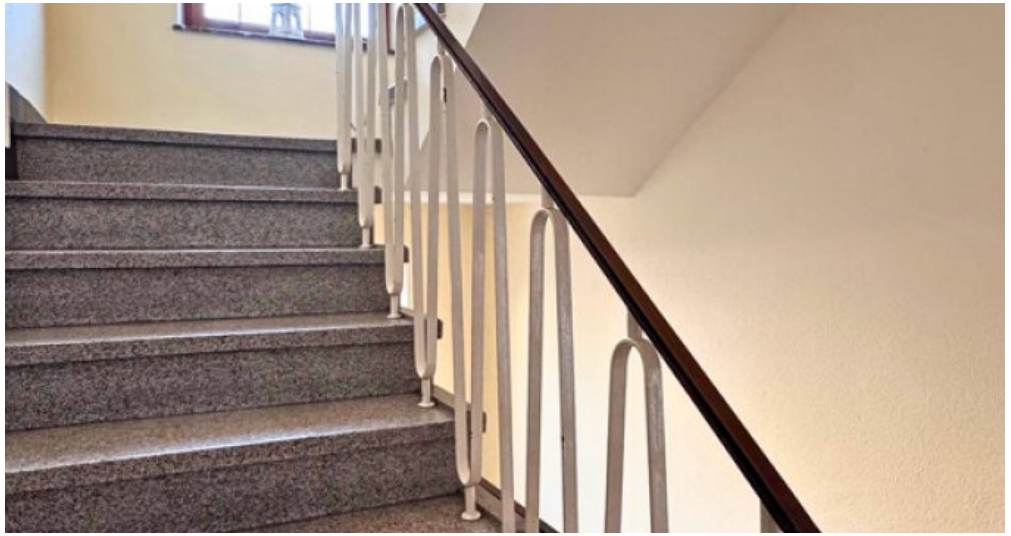
Bürozimmer 2 EG



Bürozimmer 3 EG



Teeküche EG



Treppenhaus



Etagenflur 1.OG



Flur 1.OG



Zimmer 1 1.OG



Zimmer 2 1.OG - bearbeitet



Diele 1.OG



Zimmer 3 1.OG



Küche 1.OG



Bad 1.OG



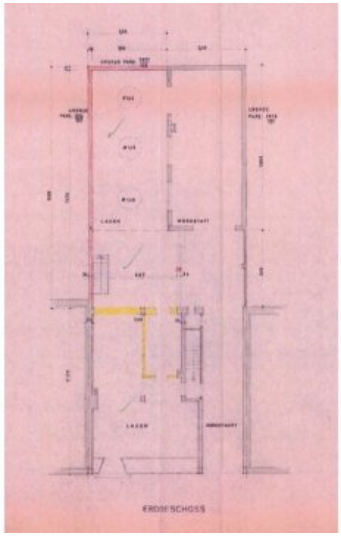
2.OG Eingang



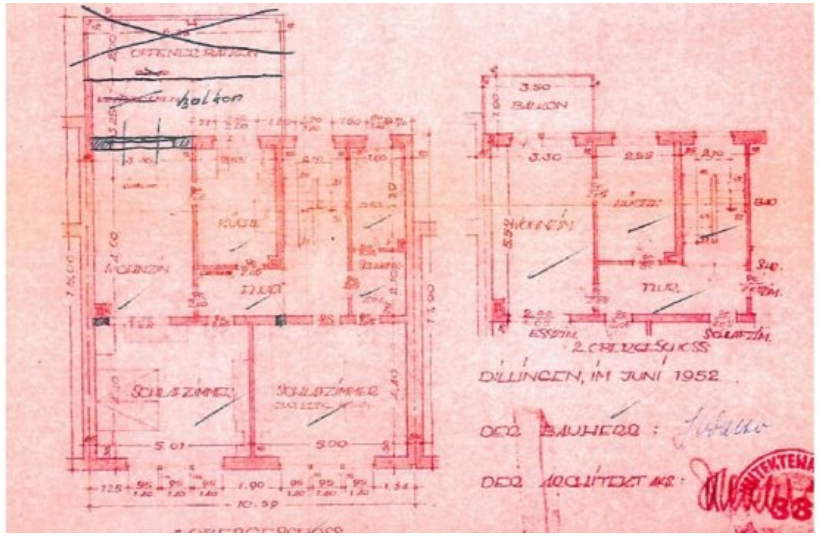
Einfahrt & Gebäudeeingang



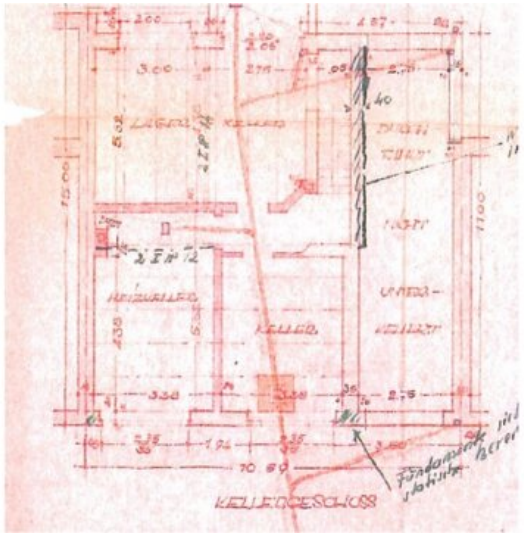
Innenhof



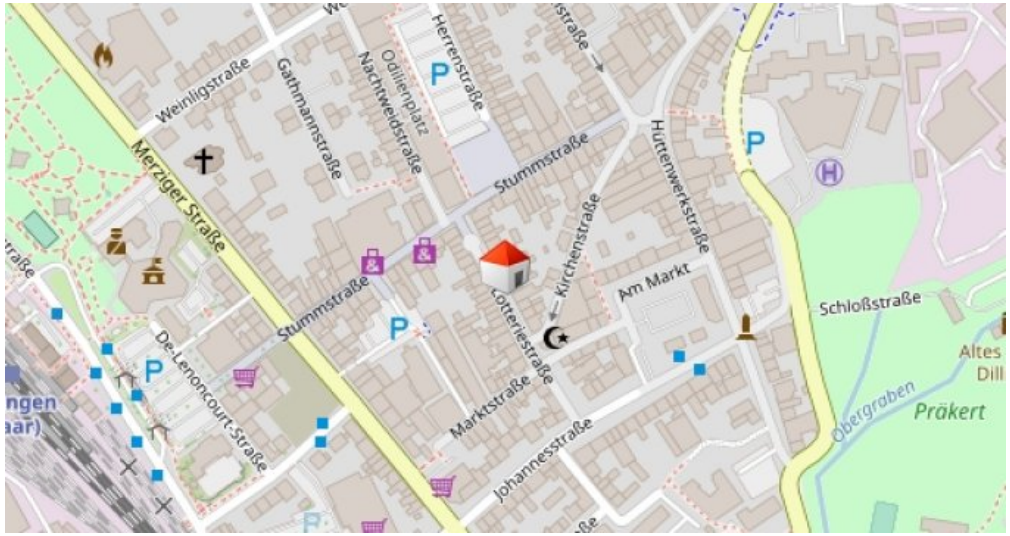
Grundriss EG




Grundrisse OG 1 und OG 2



Grundriss Kellergeschoss




LS9 Lageplan

## Anbieter

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

| | |
|---|---|
| Zentrale | 0681 - 855 486 |
| E-Mail | info@eichenlaub-dumont.de |
| Webseite | https://www.eichenlaub-dumont.de |