

## Attraktives Büro- und Wohngebäude mit PV-Anlage, Lagerhalle & großzügiger Freifläche

### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % Käuferprovision inkl. der gesetzlichen MwSt.
Kaufpreis	Kaufpreis auf Anfrage
Freiplätze	5
Garagen	1



### Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftsanwesen mit Halle und überdachter Freifläche – ca. 4.250 m<sup>2</sup> Grundstück in Weiskirchen.

In attraktiver Lage des Gewerbegebiets von Weiskirchen erwartet Sie dieses großzügige, äußerst gepflegte Anwesen. Das Objekt kombiniert Büroflächen, zwei Wohneinheiten, eine Halle in Massivbauweise sowie eine überdachte Außenfläche – ideal für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (ca. 190 m<sup>2</sup> Bürofläche): Empfangsbereich, 3 Büroräume, Küche, Bad mit bodengleicher Dusche, 2 Gäste-WCs, Sozialräume, direkter Zugang zur Halle

Obergeschoss: Zwei 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Halle: ca. 450 m<sup>2</sup> in Massivbauweise mit Einfahrtshöhen von 6 m und 3,80 m

Überdachte Außenfläche: ca. 170 m<sup>2</sup>.

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	300 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	200 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	4.250 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	7
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Anzahl separate WCs	3
Stellplätze	6
Baujahr	2000
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verfügbar ab	nach Absprache
Gewerbliche Nutzung	Ja



## Lage

Das Anwesen befindet sich in 66709 Weiskirchen im Landkreis Merzig-Wadern, im nördlichen Saarland. Die Gemeinde ist nicht nur als Gewerbestandort interessant, sondern auch als Kurort mit heilklimatischer Lage und hoher Lebensqualität.

Entfernungen:

ca. 800 m bis Losheim am See

ca. 35 km nach Trier

ca. 45 km bis Luxemburg (Remich/Schengen)

Gute Anbindung über die Bundesstraße B268 an die Autobahnen A1 und A8..

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Gehoben
Boden	Fliesen, Laminat
heizungsart	Fussbodenheizung
befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Kabel / Sat- TV	Ja
Unterkellert	Nein
Gäste-WC	Ja



## Ausstattung

Wohn-/Nutzfläche + Halle + Freifläche  
 Zustand: sehr gepflegt, modernisiert  
 Grundstücksfläche: ca. 4.250 m<sup>2</sup>  
 Kunststofffenster mit Doppelverglasung  
 Luft-/Wasser-Wärmepumpe (2022)  
 Zwei Photovoltaikanlagen (2008 & 2024)  
 Flachdach mit Wärmedämmung  
 Elektroinstallation aus ca. 2000  
 Elektrische Einfahrtstore  
 Videoüberwachung  
 Fußbodenheizung  
 Weiteres Ausbaupotenzial vorhanden.  
 Nutzung als Kombination aus Wohnen, Verwaltung und Produktion/Lager möglich.  
 Energieausweis in Bearbeitung.



## Sonstiges

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..



Lager-Spedition-Werkstatt



Lagerhalle



Büro



Büro



Büro



Bad



Nebenraum



Küche-Büro



Wohnraum



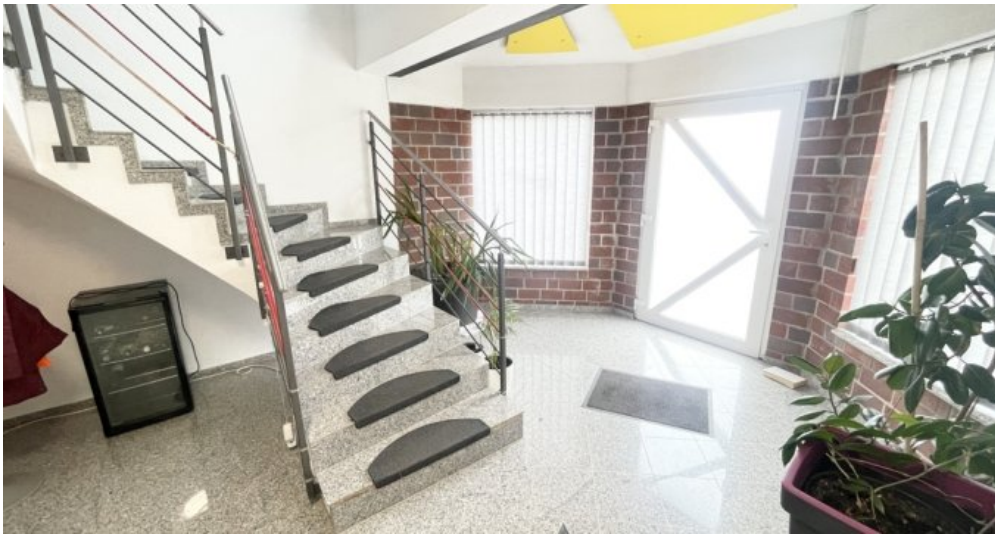
Wohnraum



Wohnraum



Küche



Hauseingang



Flur-Diele



Gäste WC



Gäste WC



Flur -Büro



Büro



Heizung



Elektrik



Wärmepumpe



PV-Anlage



Freifläche



Überdachte-Fläche



Luftansicht

## Anbieter

ERA Siebert Immobilien GmbH  
Torstraße  
66663 Merzig

Zentrale  
E-Mail

016091447886  
[t.brunner@eraimmobilien.de](mailto:t.brunner@eraimmobilien.de)