

Saarlouis

Architektur trifft Anspruch – Hochwertige Erdgeschoss-Büro/Praxisfläche

Codice oggetto: 26171258G



PREZZO D'AFFITTO: 950 EUR • VANI: 3

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26171258G
Vani	3
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 25 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	950 EUR
Costi aggiuntivi	155 EUR
Ufficio/studio	Spazio ufficio
Compenso di mediazione	3.391,50 € inkl. MwSt.
Stato dell'immobile	Curato

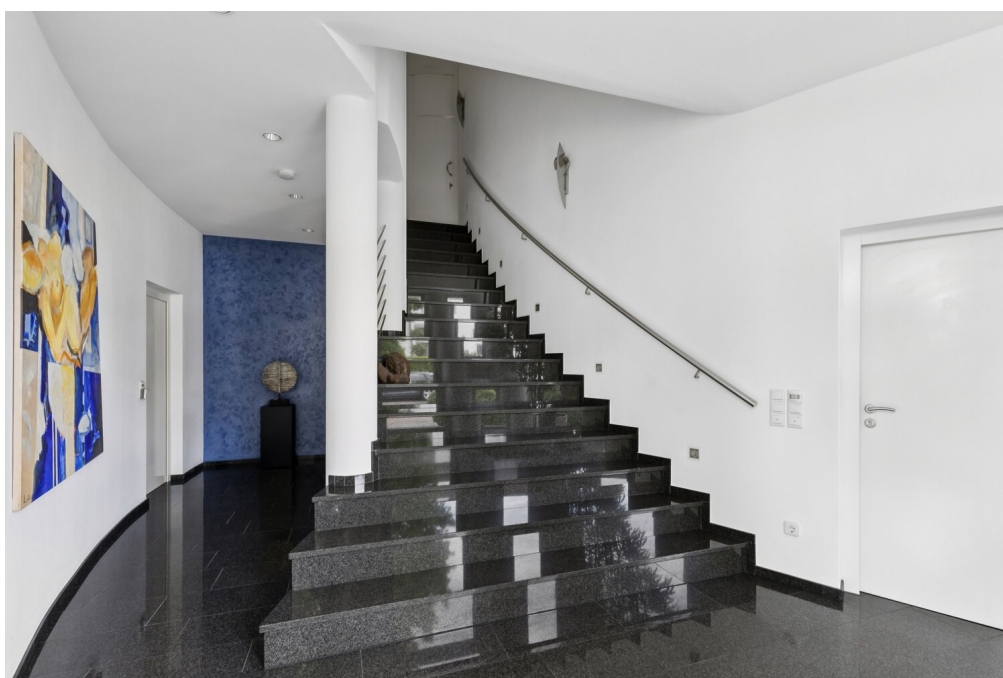
Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Certificazione energetica valido fino a	14.05.2036	Consumo energetico	92.00 kWh/m ² a
		Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

La proprietà



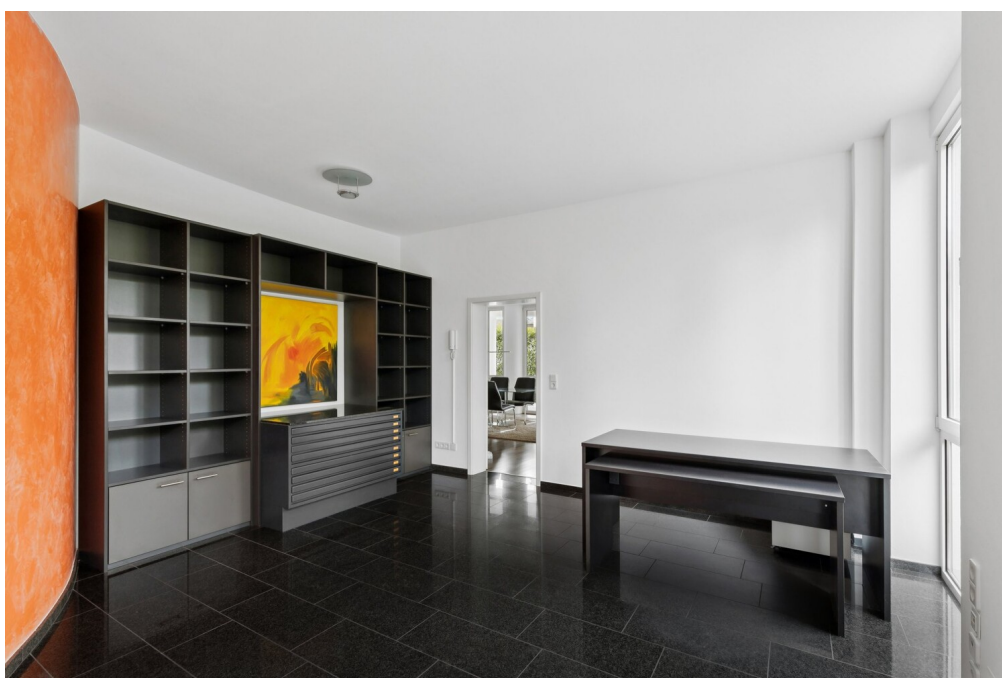
Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

La proprietà



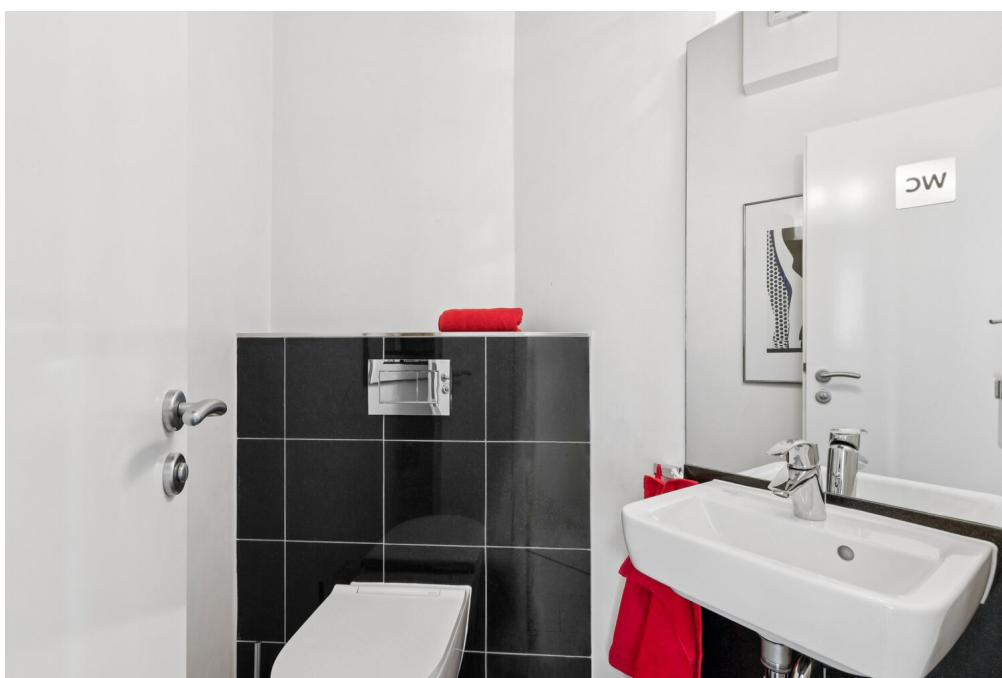
Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

La proprietà



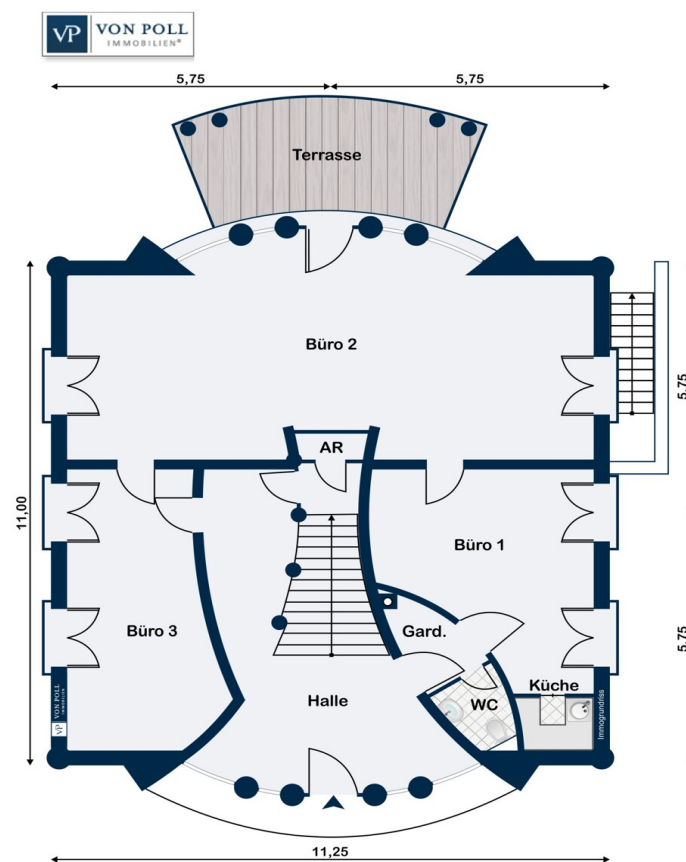
Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

La proprietà



Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Gewerbeinheit im Erdgeschoss vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine repräsentative Ausstrahlung auf höchstem Niveau. Bereits die elegante Außenfassade mit klaren Linien, stilvollen Säulenelementen und großzügigen Fensterflächen vermittelt Professionalität und Exklusivität – ideal für Unternehmen, die Wert auf einen hochwertigen Auftritt legen.

Die Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle dienstleistungsorientierte Branchen. In Betracht kommen insbesondere therapeutische Praxen, Rechts- und Steuerkanzleien, Architektur- und Ingenieurbüros, Agenturen, Beratungsunternehmen, Coaching- und Schulungsanbieter, kreative Dienstleister sowie vergleichbare Gewerbe.

Eine stilvolle Gewbeadresse mit repräsentativem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Ambiente und Außenwirkung legen.

Im Inneren erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit bodentiefen Fensterfronten, die den Räumen eine offene und angenehme Arbeitsatmosphäre verleihen. Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik und Granit-Bodenbelag "NERO ASSOLUTO", klare architektonische Linien sowie die großzügige Raumgestaltung schaffen ein modernes und zugleich repräsentatives Arbeitsumfeld.

Die ca. 100 m² große Gewerbeinheit umfasst insgesamt drei großzügige und flexibel nutzbare Räume, einen repräsentativen Empfangs- und Eingangsbereich, eine integrierte Einbauküche, eine Garderobe, sowie ein modernes WC. Zahlreiche Steckdosen- und Internetanschlüsse ermöglichen eine optimale technische Infrastruktur für modernes Arbeiten.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Besprechungs- oder Empfangsbereich mit direktem Zugang zur sichtgeschützten Terrasse. Diese bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit für Pausen, diskrete Gespräche oder entspannte Meetings im Freien. Die geschützte Lage sorgt dabei für eine ruhige Atmosphäre.

Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen in Verbindung mit innenliegenden Jalousien für ein angenehmes Raumgefühl sowie flexible Licht- und Sichtverhältnisse. Maßgefertigte Einbauschränke, eine integrierte Einbauküche sowie eine teilweise vorhandene Möblierung ergänzen das hochwertige Gesamtbild der Einheit.

Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung in Verbindung mit Fernwärme.

Zwei zur Einheit gehörende Stellplätze können angemietet werden und runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Wir bitten um Verständnis, dass im Rahmen Ihrer Anfrage eine kurze Information zur vorgesehenen Nutzung beziehungsweise zur angedachten Branche sowie die Übersendung der üblichen Unterlagen, wie beispielsweise einer SCHUFA-Auskunft und entsprechender Einkommens- oder Bonitätsnachweise, erforderlich sind.

**Selbstverständlich werden sämtliche Angaben vertraulich behandelt.
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und ein persönliches Kennenlernen.**

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Dettagli dei servizi

- **Integrierte Einbauküche für eine komfortable Nutzung im Arbeitsalltag**
- **Maßgefertigte Einbauschränke mit praktischem Stauraum und harmonischer Integration in das Raumkonzept**
- **Teilweise geschmackvoll möbliert und dadurch kurzfristig nutzbar**
- **Große, bodentiefe Fensterelemente für ein helles und freundliches Arbeitsambiente**
- **Innenliegende Jalousien sorgen zusätzlich für angenehmen Sicht- und Sonnenschutz**
- **Hochwertige Bodenbeläge aus Granit und Laminat unterstreichen den modernen und gepflegten Gesamteindruck**
- **Angenehme Fußbodenheizung in Verbindung mit effizienter Fernwärmeversorgung**
- **Zahlreiche Steckdosen sowie mehrere Internetanschlüsse bieten optimale Voraussetzungen für modernes und flexibles Arbeiten**

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Tutto sulla posizione

Fraulautern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht: kurze Wege, vielfältige Versorgungsmöglichkeiten und eine gute Anbindung sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können.

Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Zwei Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Betreuung.

Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zur Saarlouiser Innenstadt, die nur etwa 1 km entfernt liegt. Dadurch erreichen Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote in wenigen Minuten. Die kurze Distanz ermöglicht es, die Vorteile einer lebendigen Innenstadt zu genießen – sei es zum Einkaufen, Ausgehen oder für Freizeitaktivitäten – und gleichzeitig ruhig und entspannt zu arbeiten.

Auch verkehrstechnisch ist Fraulautern bestens angebunden: Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Frankreich, Luxemburg und Trier.

Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts. Die nahegelegene Saarlouiser Innenstadt verfügt zudem über mehrere Gymnasien und erweitert damit das umfassende Bildungsangebot in der Umgebung.

Insgesamt verbindet Fraulautern eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig arbeiten möchten.

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Ulteriori informazioni

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 26171258G - 66740 Saarlouis

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com