

EXPOSÉ

Büroräume mit Lagerfläche, Stellplatz und Garage in St. Ingbert-Mitte (Roter Flur)



ECKDATEN

Objektart: Büro / Praxis

Adresse: 66386 Sankt Ingbert

Baujahr: 1983

Zimmerzahl: 4

Bürofläche (ca.): 125 m²

Nebenkosten (ca.): 100,- €

Anzahl Stellplätze: 1

Stellplatzart: Freiplatz

Freiplatz: Miete 60,- € / Anzahl 1

Kaltmiete
€ 800,-

Sold Immobilien

Poststraße 43, 66386 St. Ingbert
www.sold.de

> Büro / Praxis
> Sankt Ingbert
> 4 Zimmer

> 125 m² Fläche
> Objektnummer: IMMO-196



Objekteckdaten:

Objektart	Büro / Praxis
Adresse	66386 Sankt Ingbert - Saarpfalz-Kreis
Baujahr	1983
Zimmerzahl	4
Bürofläche (ca.)	125 m ²
Kaltmiete	800,- €
Nebenkosten (ca.)	100,- €
Kaution	2.400 EUR
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 60,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	155,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-04-28
Energieausweis gültig bis	27.04.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1983
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Unterkellert	ja
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat
Befeuern	Elektro
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Mieter	2 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. fällig bei Abschluss des Mietvertrags

Objektbeschreibung:

Die angebotenen Büroräume befinden sich in St. Ingbert-Mitte im Wohngebiet "Roter Flur", in unmittelbarer Nähe zum Kreiskrankenhaus St. Ingbert. Die Einheit eignet sich ideal für Unternehmen mit Bedarf an mehreren Büroräumen sowie ergänzenden Lagerflächen, insbesondere für Tätigkeiten mit Fokus auf Büroarbeit und Außendienst, ohne

laufenden Kundenverkehr.

Die Fläche erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss gelangen Sie über eine Diele in einen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Hier stehen Ihnen ein Einzelbüro, ein Badezimmer, eine Küche sowie ein großzügiges, helles Büro zur Verfügung, das ausreichend Platz für mehrere Arbeitsplätze, Schränke und Besprechungsmöglichkeiten bietet.

Über eine Treppe erreichen Sie das Untergeschoss. Dort befinden sich ein weiteres Einzelbüro, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein gepflegter und trockener Lager- bzw. Archivraum. Besonders praktisch: der Lagerbereich verfügt über einen eigenen Außenzugang.

Ein Außenstellplatz für Fahrzeuge ist bereits im Angebot enthalten. Bei Bedarf kann zudem eine massiv gebaute Garage direkt neben dem Gebäude für 60 EUR monatlich angemietet werden.

Die monatlichen Nebenkosten betragen 100 EUR und beinhalten alle Kosten mit Ausnahme des individuellen Stromverbrauchs. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen. In vergleichbaren, angrenzenden Wohneinheiten liegen die monatlichen Strom- und Heizkosten erfahrungsgemäß bei etwa 300 EUR/Monat (abhängig von der individuellen Nutzung).

Die Räumlichkeiten wurden kürzlich renoviert und bieten zugleich die Möglichkeit, sie - nach Absprache mit den Vermietern - nach eigenen Vorstellungen individuell zu gestalten und weiter aufzuwerten.

Ausstattung:

- o 3 helle Büroräume
- o 2 voll ausgestattete Badezimmer
- o 1 Küchenbereich
- o 1 Außenstellplatz
- o 1 Garage (separat anmietbar)
- o eingefriedetes Grundstück
- o gepflegte Lagerflächen mit gesonderten Zugang
- o Internetanschluss: DSL oder Kabelinternet

- o Kaltmiete: 800 EUR/Monat
- o Nebenkosten: 100 EUR/Monat
- o Garagenmiete: 60 EUR/Monat

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in der Mittelstadt St. Ingbert im Saarpfalz-Kreis und liegt in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld.

Die Innenstadt von St. Ingbert ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine nahegelegene Bushaltestelle bietet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie die umliegenden Stadtteile und Städte.

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung an die Autobahnen A6 und A8, die eine schnelle Erreichbarkeit der regionalen und überregionalen Ziele gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten sowie wichtige Infrastruktureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Entfernungen zu wichtigen Punkten:

- o Bushaltestelle - ca. 100 m
- o Supermarkt - ca. 750 m
- o Bäckerei - ca. 750 m
- o Kreiskrankenhaus - ca. 800 m
- o Stadtpark - ca. 900 m
- o Stadtzentrum St. Ingbert - ca. 2,3 km
- o Bahnhof - ca. 2,8 km

Verkehrsanbindung:

- o Autobahn A6 - ca. 3,7 km
- o Autobahn A8 - ca. 5,3 km
- o Flughafen Saarbrücken - ca. 10 km

Umliegende Städte und Einrichtungen:

- o Universität des Saarlandes - ca. 9 km
- o Neunkirchen (Zentrum) - ca. 9 km
- o Saarbrücken (Zentrum) - ca. 20 km
- o Homburg (Zentrum) - ca. 20 km

Sonstiges:

Provisionshinweis:

Die Vermittlungsprovision beträgt 2 Monatskaltmieten zzgl. gesetzlicher Mehrwertsteuer und ist bei Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig.

Hinweis zum Widerrufsrecht für Verbraucher:

Nach § 355 BGB hat der Verbraucher (gilt nicht für Unternehmer) ein 14-tägiges Widerrufsrecht gegenüber dem Unternehmer/Makler. Mit der Novellierung des Verbraucherrechts im Juni 2014 sind auch Maklerunternehmen verpflichtet, Kunden über ihre gesetzlichen Widerrufsrechte zu informieren. Zeitgleich mit Ihrer Anfrage via Email, Telefon, SMS oder Brief erhalten Sie von uns eine notwendige gesetzesgemäße Widerrufsbelehrung mit den entsprechenden Belehrungen.

Haftungsausschluss:

Alle Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine eigene Berechnung der Wohnfläche durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die im Exposé angegebenen Wohn- und Nutzflächen sowie die dargestellten Grundrisse wurden nicht gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) eigenständig ermittelt. Sie basieren auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine verbindliche Wohnflächenberechnung oder Architektenleistung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Maßhaltigkeit der Flächenangaben wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt ebenso für die Angaben zum Energieausweis und zu den energetischen Eigenschaften, die ebenfalls auf den Daten des Eigentümers basieren und nicht eigenständig geprüft wurden. Angaben zu Heizungsanlagen, Technik oder sonstiger Ausstattung wurden ebenfalls nicht geprüft. Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen nur der Illustration, sind nicht maßstabgetreu und ersetzen keine persönliche Vor-Ort-Besichtigung oder Prüfung. Das Exposé sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Zahlen stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich Circa-Angaben. Es hat keine Einsicht in die Bauakte stattgefunden. Kaufinteressenten sind verpflichtet, das Objekt selbst zu besichtigen und alle relevanten Unterlagen eigenständig zu prüfen. Es wird keine Gewähr für die baurechtliche Zulässigkeit der Nutzung oder für vorhandene Genehmigungen übernommen. Kaufinteressenten müssen die Bebauungspläne und das Baurecht selbst prüfen. Bekannt gewordene Fehler werden umgehend korrigiert. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Büroraum 1

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

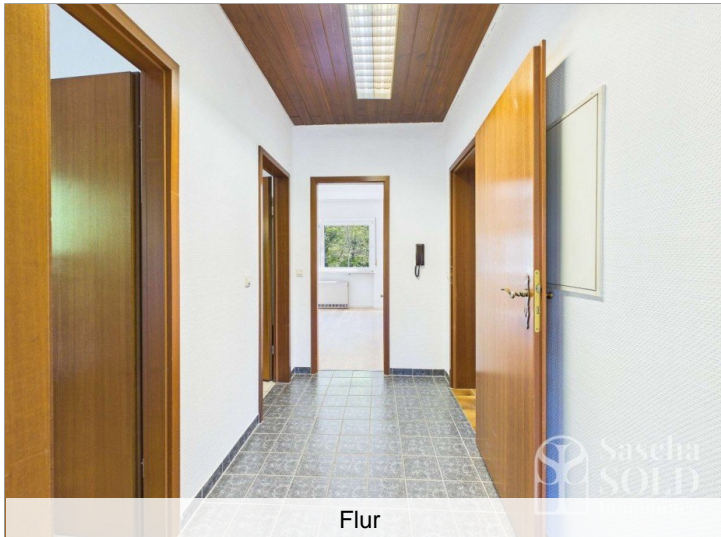
- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



Einrichtungsbeispiel



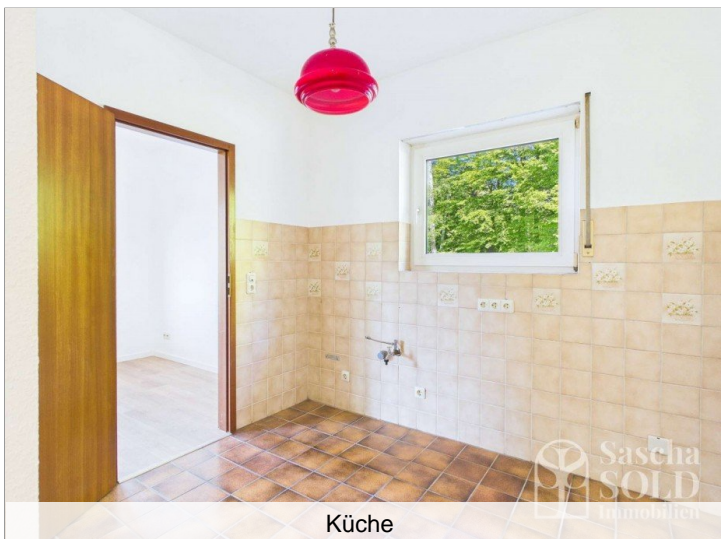
Einrichtungsbeispiel



Flur



Büroraum 2



Küche



Büroraum 2

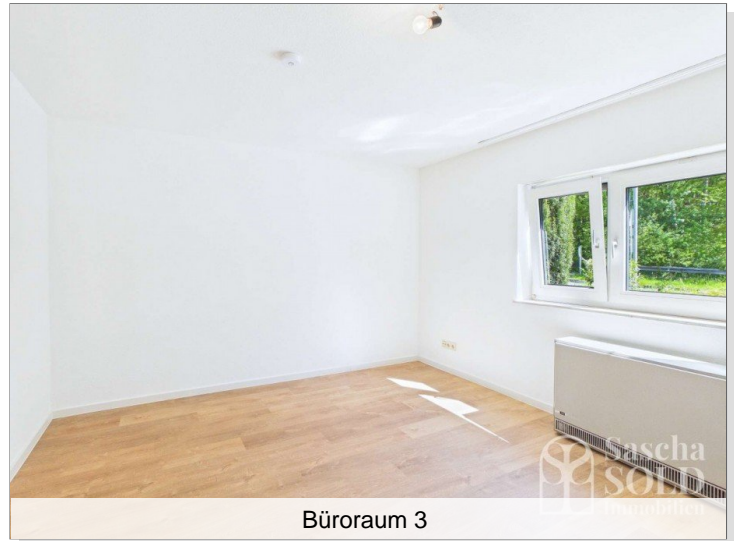
Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

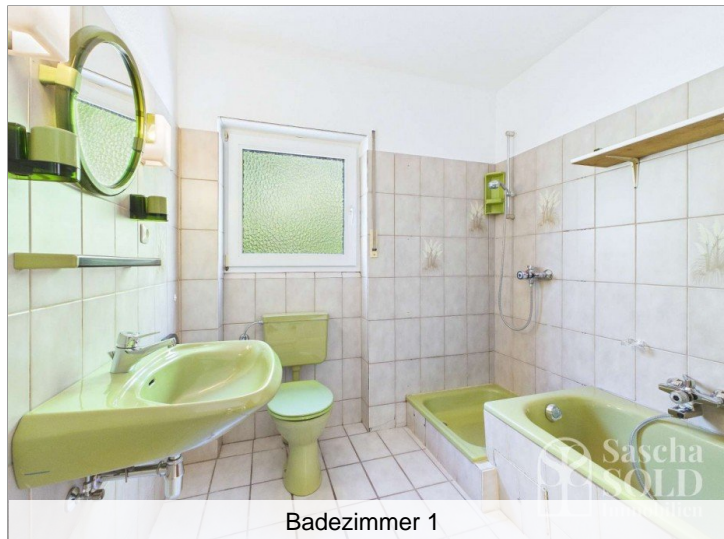
- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



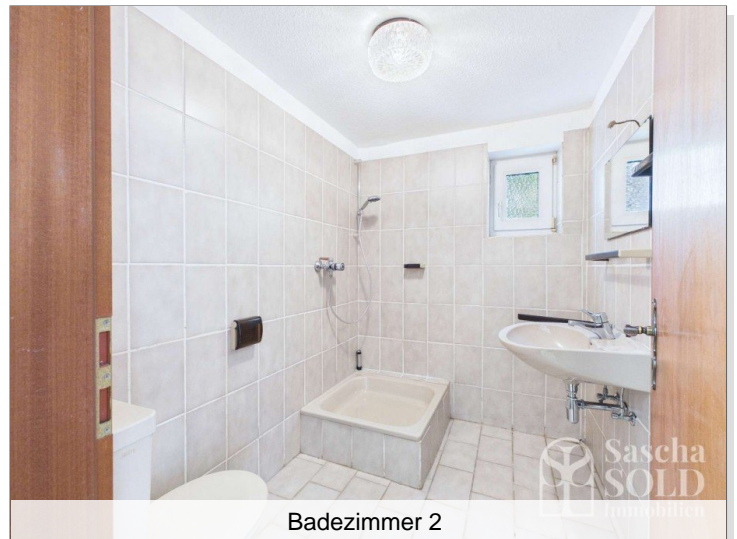
Einrichtungsbeispiel



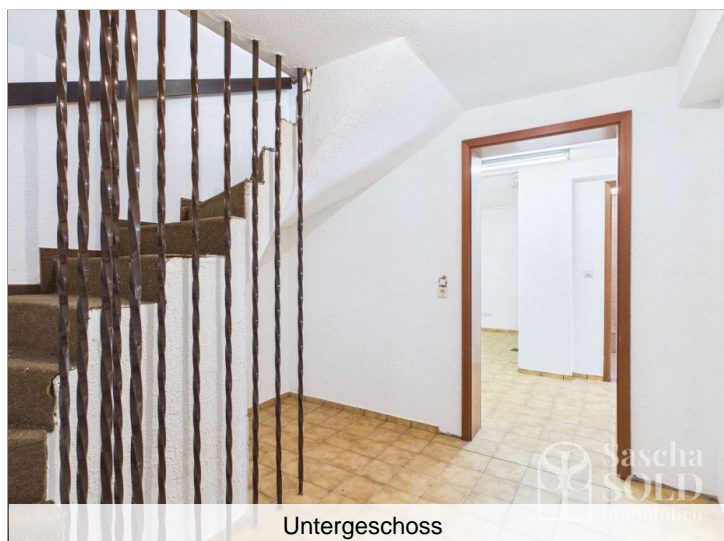
Büroraum 3



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Untergeschoss



Lagerraum

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



Lagerraum



Außenstellplatz und Garage



Einrichtungsbeispiel



Garage



Zugang zum Lagerraum

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



Erd- und Untergeschoss



Nutzfläche^{III}
64.52 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

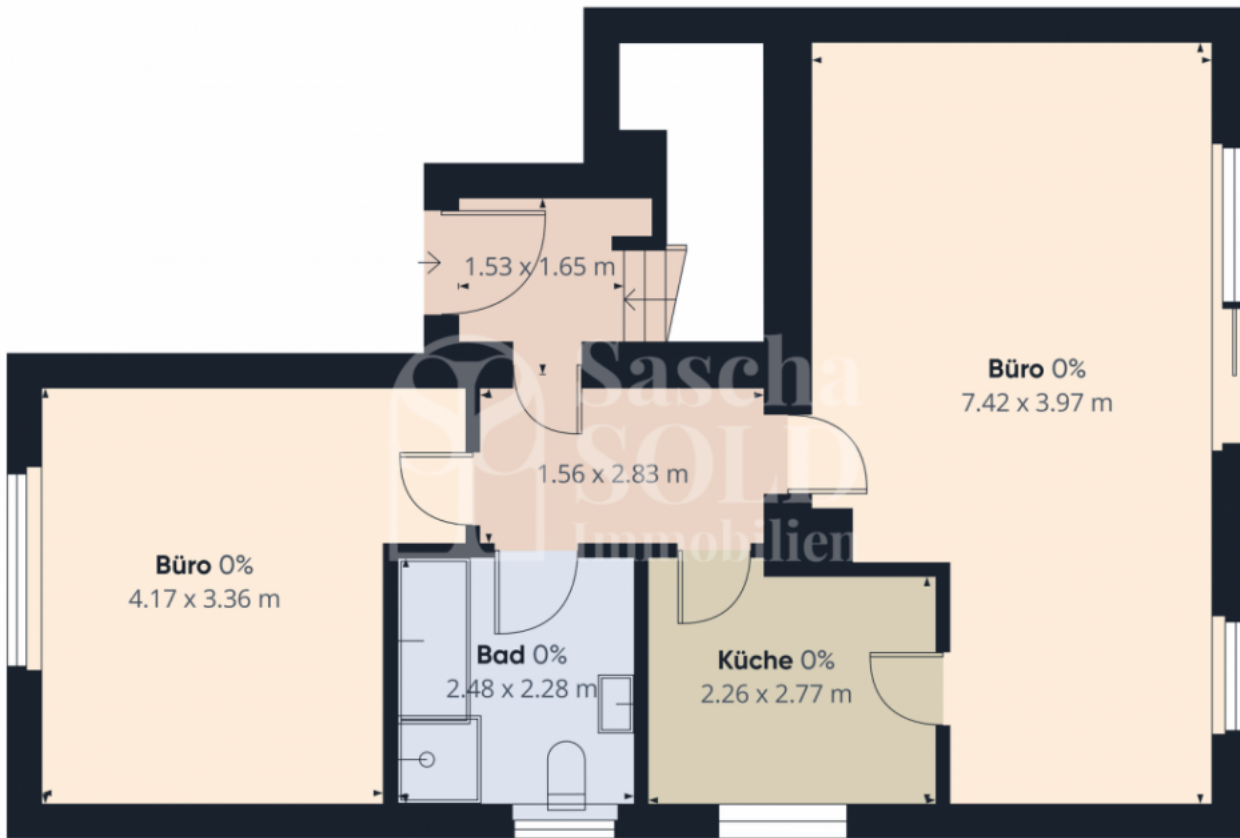
Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



Nutzfläche¹⁾
60.2 m²

(1) Gesamfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Erd- und Obergeschoss

Eckdaten

- > Büro / Praxis
- > Sankt Ingbert
- > 4 Zimmer

- > 125 m² Fläche
- > Objektnummer: IMMO-196



Etage 0



Etage 1 Grundrisse



Nutzfläche^{III}
124.72 m²

(1) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
----- Unter 1 m
- - - - - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



