

Wohn- und Geschäftshaus in Ecklage mit 497 m² Fläche - Zentrum Saarwellingen - sanierungsbedürftig



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 66793 Saarwellingen

Baujahr: 1895

Wohnfläche (ca.): 254 m²

Gesamtfläche (ca.): 497 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 497 m²

Grundstücksfläche (ca.): 437 m²

Kaufpreis pro m²: 503,02 €

Balkon: ja

**Kaufpreis
€ 250.000,-**

> Wohn- / Geschäftshaus

> 497 m² Fläche

> Saarwellingen

> Objektnummer: IMMO-217



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	66793 Saarwellingen
Baujahr	1895
Wohnfläche (ca.)	254 m ²
Gesamtfläche (ca.)	497 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	497 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	437 m ²
Kaufpreis	250.000,- €
Kaufpreis pro m ²	503,02 €
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	160,63 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-17
Energieausweis gültig bis	17.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1895
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Anzahl der Einheiten	2
Gewerbeeinheiten	1
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig

> Wohn- / Geschäftshaus

> 497 m² Fläche

> Saarwellingen

> Objektnummer: IMMO-217



Objektbeschreibung:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Ecklage von Saarwellingen und besteht aus einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie zwei Wohnungen im Obergeschoss. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht gesichert und wird auf ca. 1895 geschätzt. In den 1960er-Jahren erfolgte eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Die Kunststoffenster der Wohnung mit Isolierverglasung stammen überwiegend aus den 1980er-Jahren. Beheizt wird das Objekt über eine Öl-Zentralheizung von ca. 2007. Die Liegenschaft weist Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf und bietet Investoren, Projektentwicklern oder Eigennutzern mit Entwicklungspotenzial vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung und Nutzung.

Gewerberäume im Erdgeschoss

Die Gewerbefläche im Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Verkaufsbereich mit großen Schaufensterflächen, mehrere separate Räume, getrennte Damen- und Herren-WCs sowie einen direkten Zugang zu den Kellerräumen. Insgesamt stehen rund 243 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Wohnungen im Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich zwei Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 254 m². Beide Einheiten verfügen über einen separaten Hauseingang, eine Diele, insgesamt sechs Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC, eine Küche sowie eine zusätzliche Kochnische. Die Wohnungen eignen sich ideal zur Zusammenlegung zu einer großzügigen Familienwohnung oder für das Mehrgenerationenwohnen. Abgerundet wird das Raumangebot durch eine Dachterrasse sowie einen direkten Zugang zur Garage. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist vom Obergeschoss aus erreichbar und bietet zusätzliches Ausbau- oder Nutzungspotenzial.

Provisionshinweis

Diese Immobilie wird so angeboten, dass kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten abgeschlossen wird. Die Vergütung bei der Vermittlung dieser Immobilie trägt ausschließlich der Verkäufer. Der Immobilienmakler ist der alleinige Interessenvertreter des Verkäufers und vereinbart mit dem Kaufinteressenten weder eine Vergütung, noch wird ein Maklervertrag abgeschlossen. Auch durch die Vereinbarung eines Besichtigungstermins oder die Übermittlung von Unterlagen sowie die Entgegennahme eines Kaufpreisangebots kommt kein Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten zustande.

Ausstattung:

- o Baujahr: ca. 1895 (geschätzt)
- o Bauweise: Massivbauweise
- o Dach: Satteldach

- o Außenfassade: verputzt und gestrichen
- o Fenster: in der Wohnung Kunststoff, isolierverglast (ca. 1980)
- o Heizung: Ölheizung (Buderus Logano G125 ECO BE, 2007)
- o Böden: Laminat, Teppich, PVC, Bäder gefliest
- o Wohnfläche: ca. 254 m²
- o Nutzfläche: ca. 243 m²

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Saarwellingen am Schlossplatz, einer markanten Ecklage im Ortskern. Durch die direkte Lage an der Einmündung zur Lebacher Straße verfügt das Objekt über eine gute Sichtbarkeit und eine hohe Präsenz im Straßenbild. Das Erdgeschoss profitiert von großen Schaufensterflächen und einer frequentierten Lage mit guter Wahrnehmung für gewerbliche Nutzungen.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomie, Dienstleister, Arztpraxen, Apotheken sowie weitere gewerbliche Nutzungen. Öffentliche Parkmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung am Schloßplatz vorhanden. Die Wohnlage im Obergeschoss profitiert gleichzeitig von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und dem täglichen Bedarf.

Saarwellingen liegt verkehrsgünstig zwischen Saarlouis und Lebach. Über die Bundesstraße B405 sowie die nahegelegene Autobahn A8 bestehen gute Anbindungen an die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte. Die Kombination aus zentraler Geschäftslage und Wohnnutzung macht den Standort insbesondere für Investoren interessant, die das Entwicklungspotenzial einer gemischt genutzten Immobilie nutzen möchten.

Sonstiges:

Bonitätsnachweis:

Auf Wunsch des Verkäufers erfolgen Besichtigungen ausschließlich mit Interessenten, die ihre Bonität nachgewiesen haben, beispielsweise durch ein Finanzierungszertifikat oder einen Eigenkapitalnachweis.

Haftungsausschluss:

Sämtliche Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen, die vom Eigentümer oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Sofern nicht ausdrücklich anders angegeben, wurden diese vom Makler nicht eigenständig auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität überprüft.

Eine eigene Berechnung der Wohn- oder Nutzflächen durch den Makler hat nicht stattgefunden. Die angegebenen Flächen sowie die dargestellten Grundrisse beruhen auf der digitalen 3D-Scan-Technologie der Giraffe360 Limited und stellen keine Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) dar. Sämtliche Flächen- und

> Wohn- / Geschäftshaus

> Saarwellingen

> 497 m² Fläche

> Objektnummer: IMMO-217



Maßangaben sind Circa-Angaben.

Angaben zum Energieausweis, zu Heizungsanlagen sowie zur technischen Gebäudeausstattung beruhen auf den Angaben des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen und wurden vom Makler nicht technisch oder sachverständig überprüft.

Fotos, Videos, virtuelle Rundgänge, 3D-Darstellungen und Grundrisse dienen ausschließlich der Veranschaulichung und ersetzen keine persönliche Besichtigung. Das Exposé dient ausschließlich der Vorinformation und begründet keine Beschaffensvereinbarung.

Sofern in diesem Exposé virtuell möblierte oder mittels KI erstellte bzw. bearbeitete Visualisierungen verwendet werden, dienen diese ausschließlich der Darstellung möglicher Einrichtungs- oder Gestaltungskonzepte und geben nicht den tatsächlichen Zustand oder die tatsächliche Ausstattung der Immobilie wieder. Soweit Modernisierungs-, Renovierungs- oder Umbauvarianten dargestellt werden, handelt es sich ausschließlich um unverbindliche Visualisierungen. Eine Prüfung der technischen, statischen oder baurechtlichen Umsetzbarkeit wurde durch den Makler nicht vorgenommen.

Eine Einsichtnahme in Bauakten oder sonstige öffentlich-rechtliche Unterlagen erfolgte nicht, sofern dies nicht ausdrücklich angegeben ist. Ebenso wurde die baurechtliche Zulässigkeit der bestehenden oder beabsichtigten Nutzung sowie das Vorliegen erforderlicher Genehmigungen nicht geprüft.

Eine Untersuchung auf Schadstoffe, Altlasten oder sonstige umweltrelevante Belastungen wurde durch den Makler nicht durchgeführt. Etwaige Angaben hierzu beruhen ausschließlich auf Informationen des Eigentümers oder den vorliegenden Unterlagen.

Dieses Exposé ersetzt nicht die eigenverantwortliche Prüfung der Immobilie und der für die Kaufentscheidung maßgeblichen Unterlagen. Bekannt gewordene unrichtige Angaben werden unverzüglich berichtigt. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



KI-generiert

Konzeptbeispiel



EG - Gewerbefläche



EG - Gewerbefläche

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

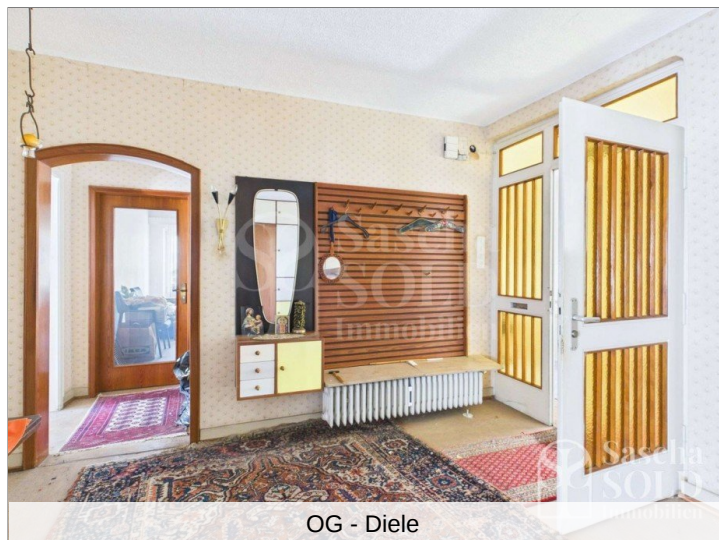
> Saarwellingen

> 497 m² Fläche

> Objektnummer: IMMO-217



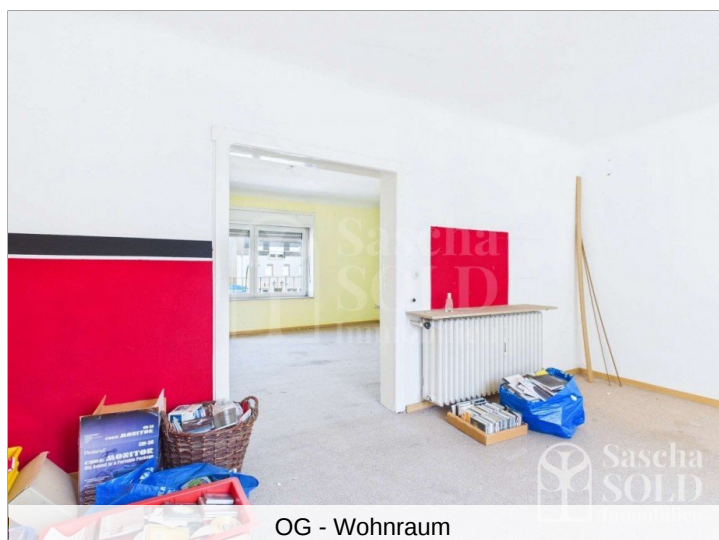
EG - Gewerbefläche



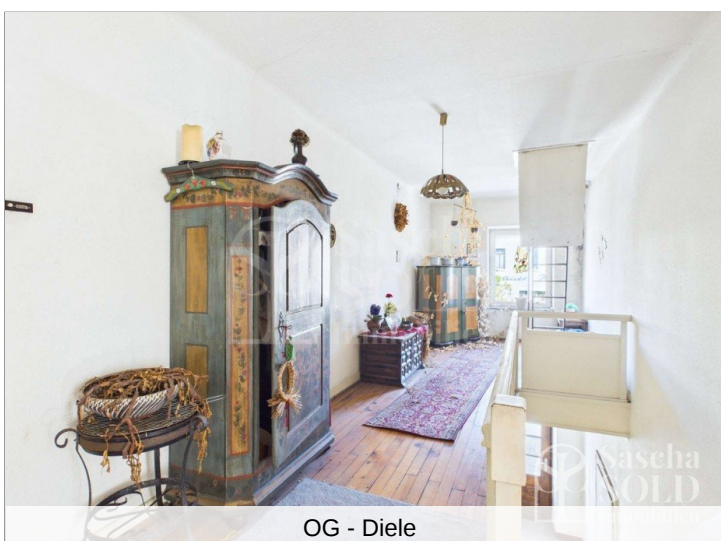
OG - Diele



EG - Treppe zur Wohnung



OG - Wohnraum



OG - Diele



OG - Wohnraum

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Saarwellingen

> 497 m² Fläche

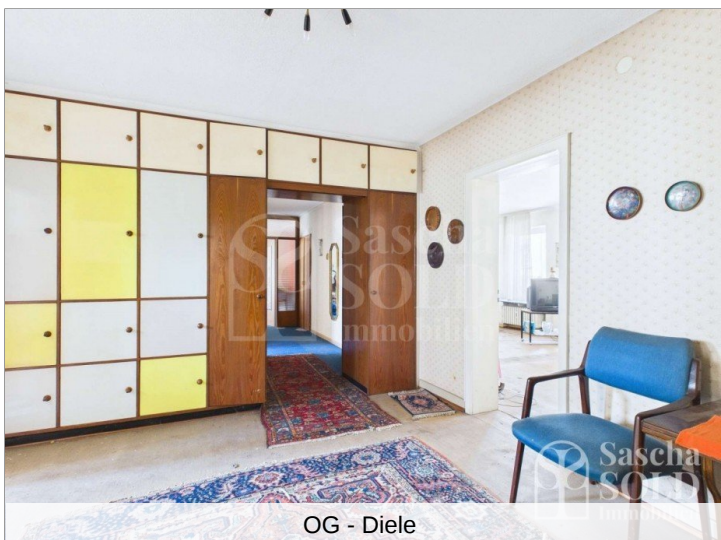
> Objektnummer: IMMO-217



OG - Wohnraum



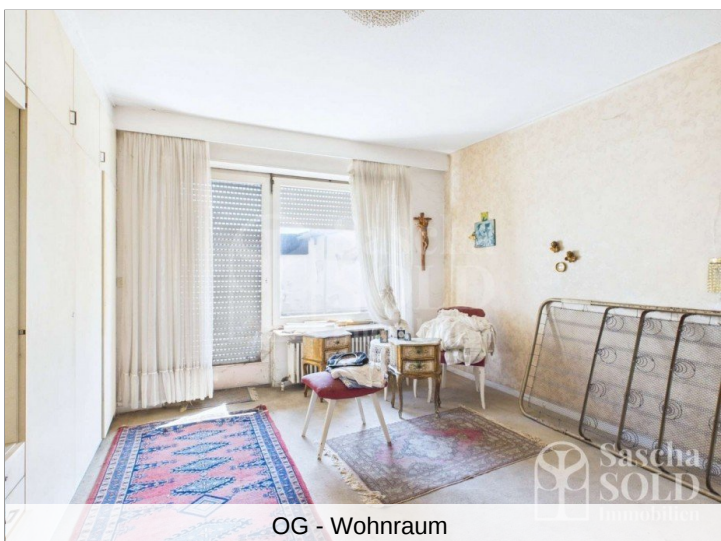
OG - Dachterrasse



OG - Diele



OG - Wohnraum



OG - Wohnraum



OG - Wohnraum

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 497 m² Fläche

> Saarwellingen

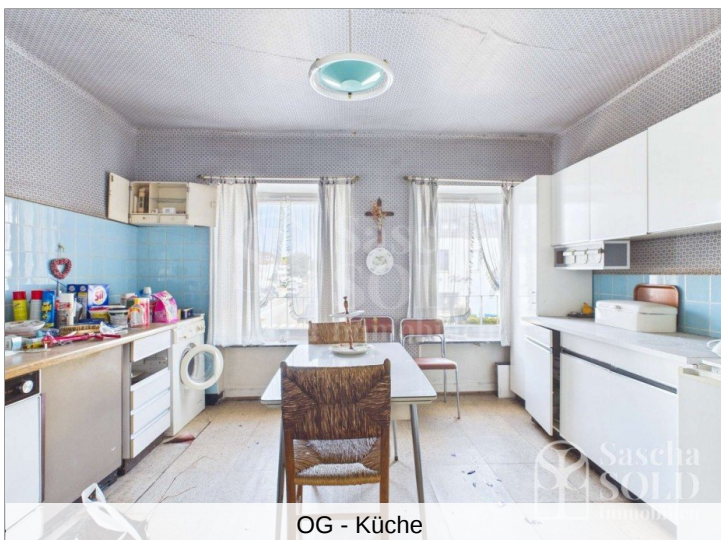
> Objektnummer: IMMO-217



OG - Wohnraum



Sicherungskasten



OG - Küche



Heizungsanlage



Dachboden

A portrait of a man with short, dark hair, wearing a dark suit jacket, a white shirt, and a dark tie. He is smiling slightly and looking towards the camera. The background is a blurred city street with buildings and cars.

Telefon: +4968949122060
Mobil: +4915170120321
E-Mail: info@sold.de

Sascha Sold
Sold Immobilien
Poststraße 43, 66386 St. Ingbert

Alle Informationen basieren auf Angaben Dritter (Eigentümer, Behörden, etc.). Der Makler hat keine eigene Berechnung der Wohnfläche durchgeführt. Eine Einsicht in die Bauakte zur Überprüfung des Baujahres hat nicht stattgefunden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorliegenden Angaben übernimmt der Makler keine Haftung. Das Exposé zu diesem Angebot sowie die darin gemachten Angaben in Wort, Bild und Werten stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung dar. Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Der Makler übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Ihre Notizen: