



Immo-ID: 215147 / Anbieter-ID: SK-GEW-FB



## Modernes Wohn- und Geschäftshaus in Freudenburg zu verkaufen

### Standort

54450 Freudenburg  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **449.000,00 EUR**  
Stellplatz: **✓**  
Grundstück (ca.): **290 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche (ca.): **191 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

### Ansprechpartner

Immobilien Kiefer  
Frau Selina Kiefer

#### Telefon:

+49 6583 9949708

#### Mobil:

+352 691332313

#### E-Mail

info@immobilien-kiefer.de

#### Anbieter

Immobilien Kiefer  
Selina Kiefer

#### Kontakt

Tel.: +49 6583 9949708  
Mail: info@immobilien-kiefer.de

#### Adresse

Am Markt 16  
54457 Wincheringen

## Beschreibung

---

Die Gewerbeimmobilie, welche im Jahr 2009 umfassend saniert wurde, besticht durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob zur ausschließlichen gewerblichen Nutzung und/oder Wohnnutzung - hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine moderne sowie funktionale Ausstattung. Im Erdgeschoss eröffnet sich ein großzügiger, offener klimatisierter (Verkaufs-)Raum, der dank der bodentiefen Fensterfront optimal belichtet wird. Vom Hauptbereich gelangen Sie in einen praktischen Lagerraum, der zusätzlich mit einem modernen WC ausgestattet ist.

Ein Vorbereitungsraum, der mit einer Einbauküche versehen ist sowie ein angrenzender klimatisierter Kühlraum mit einer Wärmerückgewinnung vervollständigt das Angebot im Erdgeschoss.

Das Obergeschoss kann sowohl über einen separaten Hauseingang als auch durch den Verkaufsbereich im Erdgeschoss erreicht werden, sodass die beiden Etagen voneinander abgetrennt werden können. Hier befindet sich ein Zimmer mitsamt Pantry-Küche, ein Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird sowie ein Tageslicht-Badezimmer mit einer bodengleichen Dusche. Zwei Abstellräume bieten weiteren Stauraum, während ein Gäste-WC das Raumangebot im Obergeschoss vervollständigt.

Zur Immobilie gehören vier Außenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Auf Anfrage können zusätzlich vier weitere Stellplätze angemietet werden.

Der Energieausweis befindet sich in Erstellung

## Ausstattung

---

- Fußbodenheizung
- Außenstellplätze
- Klimatisierter Kühlraum mit Wärmerückgewinnung
- Vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Klimatisierter Verkaufsraum

## Lage

---

Die Immobilie liegt zentral in Freudenburg, was sie zu einem idealen Standort für ein Geschäft oder Büro macht. Neben der optimalen Erreichbarkeit für Kunden profitieren Sie von der guten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

In nur etwa 10 Kilometer Entfernung liegt die Stadt Saarburg, die eine breite Palette von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen, Freizeitaktivitäten, Apotheken und ein Krankenhaus bietet.

Darüber hinaus ist die Grenze zu Luxemburg nur etwa 15 Kilometer entfernt.

## Preise

---

Provisionspflicht:	Ja
(Innen)-Courtage:	3,57 % (inkl. MwSt.: <b>ja</b> )
(Außen)-Courtage:	3,57 % (inkl. MwSt.: <b>ja</b> )
Mehrwertsteuersatz (%):	19,00 %
Freiplatz (Anzahl):	4

## Zustand

---

Baujahr:	2009
Heizungsart:	Fussbodenheizung
Befeuerung:	Luft/Wasser Wärmepumpe

## Flächen

---

Wohnfläche ca. (m <sup>2</sup> ):	191 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche ca. (m <sup>2</sup> ):	290 m <sup>2</sup>
Anzahl der Zimmer:	4
Anzahl der Stellplätze:	4

## Ausstattung

---

Stellplatz:	freier Platz
-------------	--------------

## Verwaltung

---

Objekt noch/bereits vermietet:	Nein
Lage, Gebiet:	Mischgebiet



Verkaufsraum



Verkaufsraum



Verkaufsraum



Einbauküche EG



Aufgang Obergeschoss



Küchenraum OG



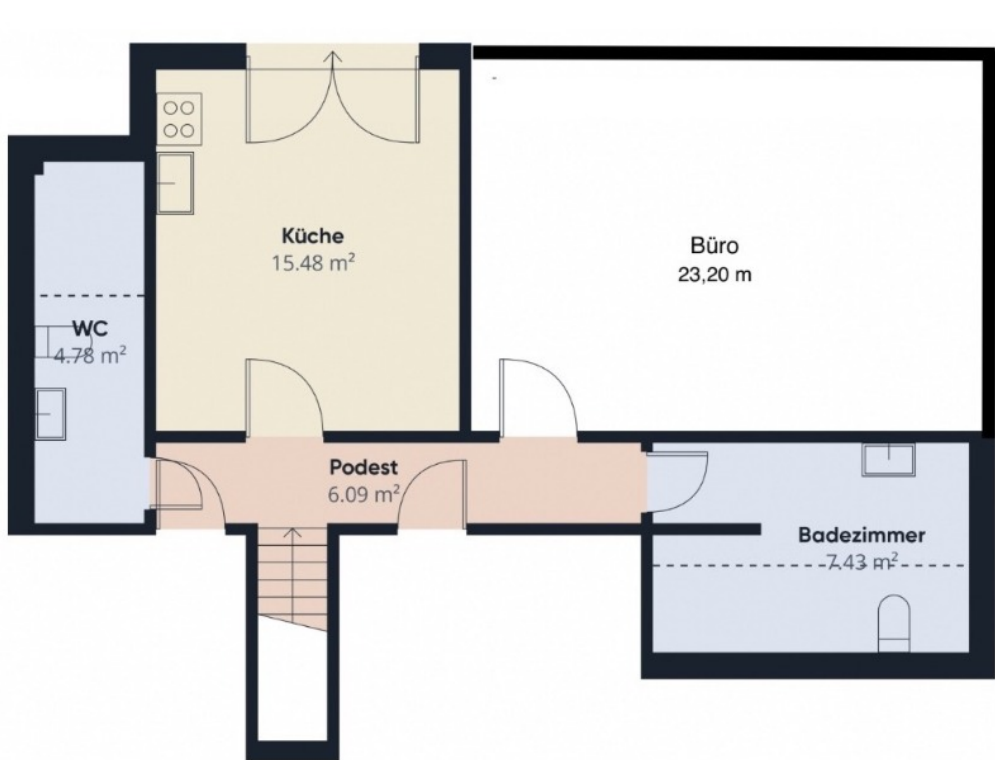
Büro OG



Bad OG

# Grundriss

---



Grundriss OG