

Saarlouis

Wohneinheiten mit 7 Außenstellplätzen, 1 Tiefgaragenstellplatz und idylischem Garten als Rückzugsort

Objektnummer: 25171238



KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 283 m² • ZIMMER: 15

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	25171238	Kaufpreis	515.000 EUR
Wohnfläche	ca. 283 m ²	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Zimmer	15	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1994	Bauweise	Massiv
Stellplatz	7 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage	Gewerbefläche	ca. 283 m ²

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	16.09.2028	Endenergieverbrauch	101.80 kWh/m ² a
		Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erstellter Energieverbrauch des Gebäudes: 3 Registriernummer²: SL-2014-00207013

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
101,8 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
112,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 101,8 kWh/(m²·a)
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegüter ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch [kWh]	Arbeits-Wärmeenergie [kWh]	Arbeits-Hotwasser [kWh]	Korrekturfaktor
	01.01.2015	31.12.2017	Gas/E	1,10	21439	4719	16601	1,18

Vergleichswerte Endenergie

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Holzpellet in Solaröle bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier korrekturell ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind ausschließlich Bezug auf Qualitätsmerkmale Gebäudeteile. Für nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wärmegrenzwerte sind ein prozentuales Nachschneiden vom ermittelten Energieverbrauch.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
 gegebenenfalls auch Leerlaufschadstoffe, Warmwasser oder Kälteerzeugung in kWh ³ siehe Einheitsverfahren, NfC14 Mindestanforderung

Heruntergeladen von: www.von-poll.com

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Die offen gestalteten Räume im Erdgeschoss werden derzeit als moderne Büroräume genutzt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Praxis, Büro oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Räume lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Zwei separate Eingänge ermöglichen eine einfache Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten. Helle, großzügige Räume schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Das derzeit genutzte Gewerbeobjekt erstreckt sich über das Erdgeschoss von einer gepflegten Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von ca. 283 m², aufgeteilt in ca. 172 m² und ca. 111 m². Errichtet 1994, überzeugt das Objekt durch seine ruhige, dennoch zentrale Lage und den direkten Zugang zu einer liebevoll angelegten, idyllischen Gartenanlage – eine seltene Kombination für gewerblich genutzte Immobilien.

Zur Liegenschaft gehören zudem 7 Außenstellplätze und 1 Tiefgaragenstellplatz, die Komfort für Mitarbeiter, Kunden oder zukünftige Bewohner garantieren.

Ein seltenes Objekt mit großem Entwicklungspotenzial – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von der Flexibilität und dem besonderen Charme dieser Immobilie.

Besichtigungen sind nur nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich, hierfür bitten wir um Verständnis.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Immobilie gerne persönlich bei einem individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

Zwei Einheiten : ca. 172 m² + ca. 111 m²

Sieben Parkplätze

Ein Tiefgaragenstellplatz

Gartennutzung

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Die Erdgeschossseinheiten dieser attraktiven Doppelhaushälfte am Stadtrand von Saarlouis werden derzeit als großzügige Gewerbefläche genutzt, können jedoch flexibel zu modernen Wohnräumen umgestaltet werden. Die Immobilie liegt in einem verkehrsgünstig angebenen und begehrten Wohngebiet mit direktem Anschluss an die A620 und A8.

Die naturnahe Umgebung im Bereich Picard/Holzmühle besticht durch Ruhe und hohe Lebensqualität, während die Saarlouiser Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Sportmöglichkeiten in wenigen Minuten erreichbar ist.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A8 und A620 ist der Standort besonders attraktiv für Berufspendler in Richtung Saarbrücken, Luxemburg oder Trier.

Die grüne Umgebung mit dem nahegelegenen Saarkanal und dem Naturschutzgebiet Saaraltarm lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein – ein ideales Freizeitangebot für Familien und Naturfreunde.

Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit stadtnaher Anbindung und bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die das Potenzial einer Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen nutzen möchten.

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Objektnummer: 25171238 - 66740 Saarlouis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com