Saarlouis

Vollvermietung: Anlageobjekt mit attraktiven Wohnflächen und Ladenlokal

Objektnummer: 25171234G

KAUFPREIS: 485.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 152 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 210 m²

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

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

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	25171234G
Wohnfläche	ca. 152 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1886

Kaufpreis	485.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	modernisiert
Nutzfläche	ca. 217 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	150.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.11.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1886

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

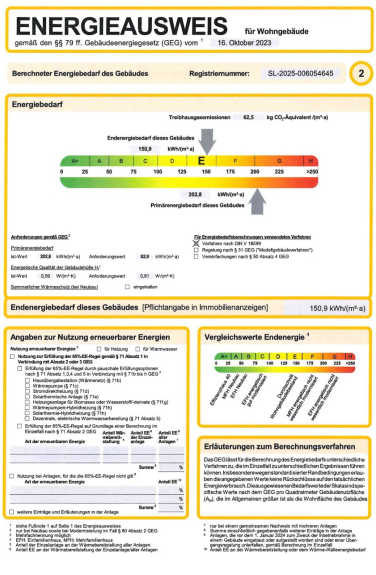
Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: SL-2025-006054645 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 62,5 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 150,9 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

202,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 202,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 82,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle [3]

Ist-Wert 0,59 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [4] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [5]

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-basierte (§ 71f/g)

☐ Hybridheizung (§ 71h, § 71i, § 71j)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71k)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 9)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Nutzfläche Anlage	Anteil EE [6] Anlage	Anteil EE [7] Anlagen
Summe [8]			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie — Anteil EE [10]

	%
	%
Summe [8]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [11]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieausgewiesene Bedarfswerte der Bilanzschoopfende Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

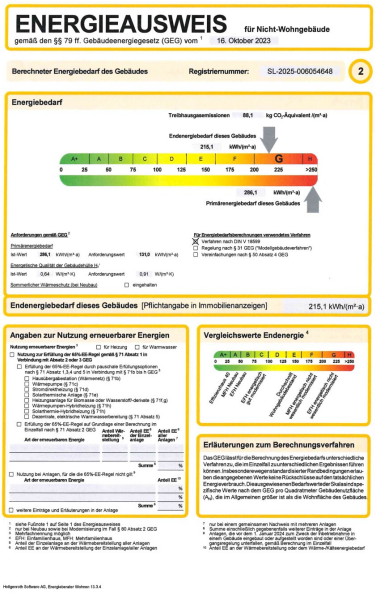
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] H'T: Transmissionswärmeverlust
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[4] Anteil der Einsatzenergie an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einsatzenergie Anlagen

[6] nur bei einem genehmigenden Nachweis mit mehreren Anlagen
[7] Summe anschließend gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[8] Summe der Anteile EE aller Anlagen, die zur Erfüllung der 65%-EE-Regel in einem Gebäude eingesetzt oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[9] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Nicht-Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: SL-2025-006054648 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 88,1 kg CO_2-Äquivalent /(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

215,1 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

266,1 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [7]

Primärenergiebedarf

ist-Wert 266,1 kWh/(m² a) Anforderungswert 131,0 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle [8]

ist-Wert 0,64 W/(m² K) Anforderungswert 0,91 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 215,1 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [7] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen; nach § 71 Absatz 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [1]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermische Hybridheizung (§ 71i)

☐ Sonstige, erneuerbare Energien-Regelung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung [1]	Anteil EE der Anlage	Anteil EE [2]	Anteil EE Anlagen [3]
			Summe [3]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [4]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [5]
	%
	%
	%
Summe [3]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 nach BEG EM

EFH Neubau

EFH Bestand

Immobilienanzeigen

MFH mit mehreren Nutzungseinheiten

MFH Neubau

MFH Bestand

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

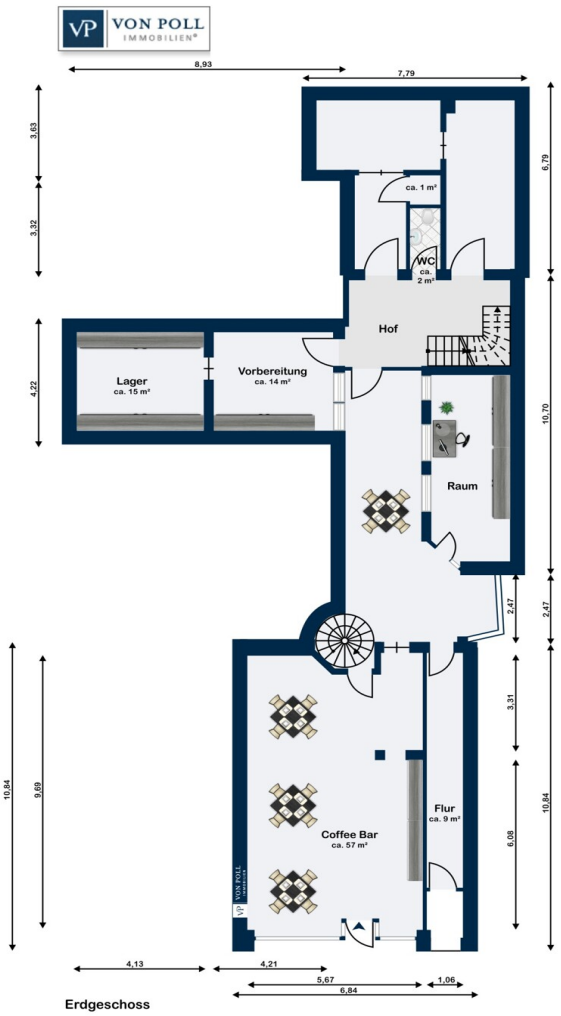
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen weichen die angegebenen Werte teilweise Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Bilanzierungsfläche Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Summe kann abweichen
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen/der Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe kann abweichen, gegebenenfalls weitere Einträge in der Anlage
[9] Sofern Anforderungen nicht eingehalten werden, ist dies für jeden Fall in einem Gebäude eingetrost oder aufgrenzt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

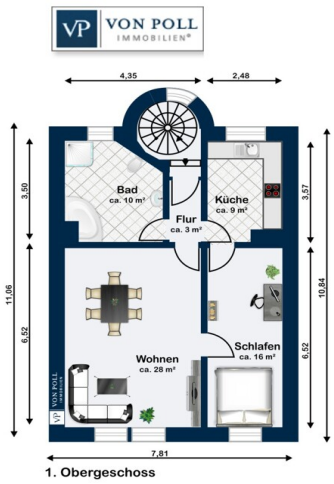
Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

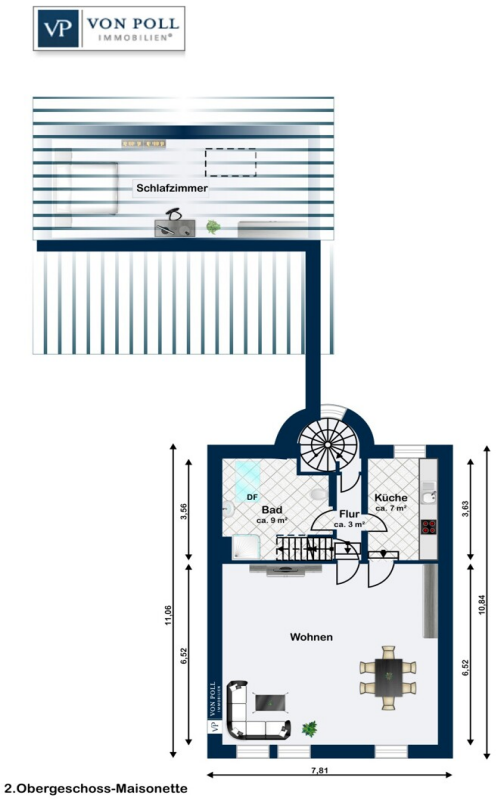
Grundrisse



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2.Obergeschoss-Maisonette

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: 25171234G - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Im Herzen von Saarlouis präsentieren wir Ihnen ein äußerst gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine gelungene Verbindung aus moderner Ausstattung, attraktiver Lage und stabiler Vermietung überzeugt.

Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: die Offenheit und Frequenzlage des Vordergebäudes mit der ruhigen Struktur und Nutzungsvielfalt des Rücktrakts. Ein Haus, das Geschichte schreibt. Das Haupthaus erstreckt sich über fünf Ebenen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 350?m², einschließlich einer Maisonette-Wohnung sowie eines charaktervollen Gewölbekellers.

Im Erdgeschoss – direkt an der belebten Fußgängerzone – befindet sich ein seit vielen Jahren etabliertes, erfolgreich betriebenes Café. Die gemütliche Atmosphäre lädt sowohl im Innenraum als auch im überdachten, ca. 19?m² großen Innenhof ganzjährig zum Verweilen ein. Der gewerblich genutzte Bereich wird im hinteren Grundstücksteil durch ein Rückgebäude mit ca. 82?m² Nutzfläche ergänzt. Es umfasst einen großzügigen Besprechungsraum, einen Flur, ein Büro, einen Lagerraum sowie ein separates WC – ideal geeignet für eine Büro- oder Praxiseinheit. Im zweiten Obergeschoss des Rückgebäudes stehen zusätzlich ca. 58?m² zur Verfügung, bestehend aus einem hellen Flur, zwei Büroräumen und einem WC. Diese Fläche ist ruhig gelegen, funktional geschnitten und vielseitig nutzbar.

In den oberen Etagen des Hauptgebäudes liegen zwei ansprechende, teilweise modernisierte und aktuell vermietete Wohnungen.

Im Rahmen umfassender Sanierungsarbeiten in den Jahren 1980 bis 2016 wurden u.a. Elektrik, Heizung, Sanitär, Fenster sowie Oberflächen und Ausstattung zeitgemäß modernisiert, sodass die Immobilie heute einen rundum gepflegten und hochwertigen Eindruck vermittelt.

Die zentrale Lage mitten in der Innenstadt von Saarlouis macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Kapitalanleger, die von einer soliden Rendite profitieren möchten, als auch für Eigennutzer mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einer Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung.

Eine vielseitige Immobilie mit Potenzial, gepflegter Substanz und guter Mieterstruktur – eine seltene Gelegenheit in bester Stadtlage.

Da das Objekt komplett vermietet ist und wir Besichtigungen gezielt für ernsthafte Interessenten anbieten möchten, bitten wir um Verständnis, dass Termine nur nach Vorlage eines Kapitalnachweises in Höhe des Kaufpreises vereinbart werden können. Vielen Dank.

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Ausstattung und Details

V E R M I E T U N G & E R T R A G

•Das Objekt ist vollständig vermietet und bietet eine attraktive Rendite.
•Jahres-Kaltmieteinnahmen: ca. 33.840 €.

M O D E R N I E S I E R U N G E N & Z U S T A N D

•Dach: Erneuert im Jahr 2016, inklusive hochwertiger Dämmung und moderner Dachfenster.
•Elektrik: Teilweise erneuert 2015, ursprüngliche Installation aus 1980 – funktionsfähig und gepflegt.
•Fenster: Isolierverglasung aus dem Baujahr 1980.
•Bäder: In den Jahren 1980, 2012 und 2016 modernisiert – gepflegter und zeitgemäßer Zustand.
•Küchen: Zwei Einbauküchen sind bereits in den Wohneinheiten integriert.
•Wasserleitungen: Teilweise erneuert im Jahr 2020.
•Heizung: Anschluss an die Fernwärme seit 2021 – effizient, modern und umweltfreundlich.

Das Objekt präsentiert sich insgesamt in einem laufend modernisierten und soliden Gesamtzustand – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und geringen Instandhaltungsaufwand legen.

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich direkt an der historischen Altstadt von Saarlouis, mitten in der charmanten Fußgängerzone. Für Anwohner gibt es das komfortable Jahresparkticket für 60?€. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Naturliebhaber profitieren von der fußläufig erreichbaren grünen Vaubaninsel mit Biergarten, Feldern und Wald, ideal für Spaziergänge. Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die französischen Autobahnen. Luxemburg liegt ca. 45?km entfernt.

Saarlouis beeindruckt mit seiner reichen Geschichte, die auf die von Sébastien Le Prestre de Vauban im 17.?Jahrhundert geplante Festung zurückgeht, deren historische Überreste das Stadtbild prägen. Mit rund 35.000 Einwohnern ist Saarlouis eine lebendige Stadt und ein attraktiver Wirtschafts- und Handelsstandort, der auch Kunden aus Frankreich anzieht.

Objektnummer: 25171234G - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 150.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25171234G - 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