

Saarlouis

# Traumhafte Stadtvilla zur gewerblichen Vermietung

*Property ID: 25171215*



**RENT PRICE: 2.250 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 200 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## At a glance

Property ID	25171215	Rent price	2.250 EUR
Living Space	ca. 200 m <sup>2</sup>	Additional costs	559 EUR
Rooms	8	Commission	Mieterprovision beträgt das 3 Monatsmieten zzgl MwSt.
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2006
Year of construction	1935	Condition of property	Completely renovated
Type of parking	2 x Outdoor parking space	Usable Space	ca. 230 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Energy Data

Energy Source	Remote	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.12.2035	Final Energy Demand	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	District heating	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	2006

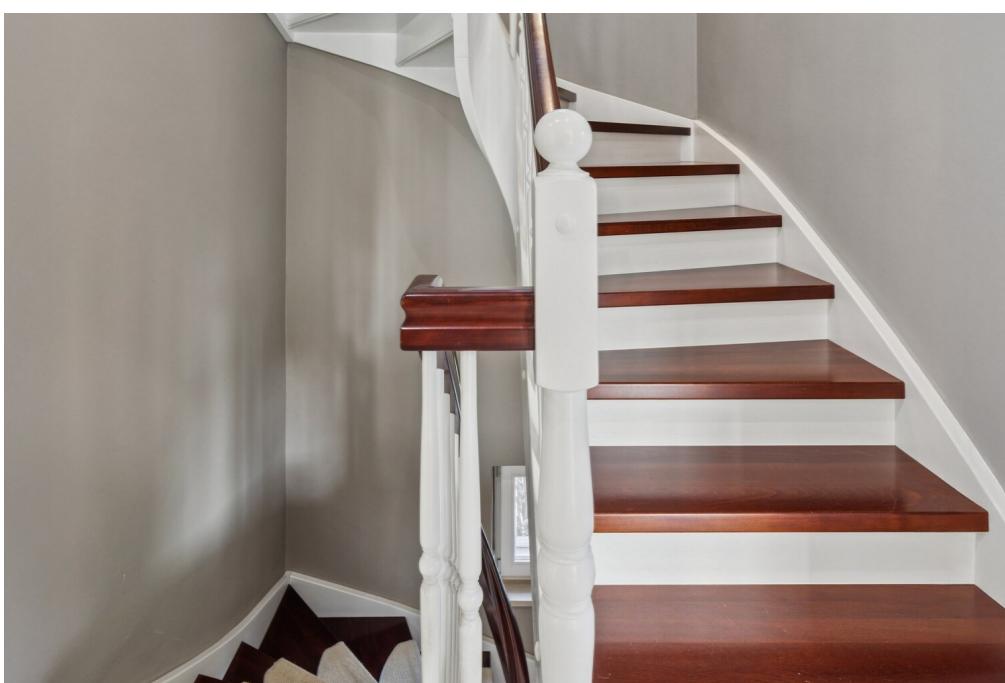
Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



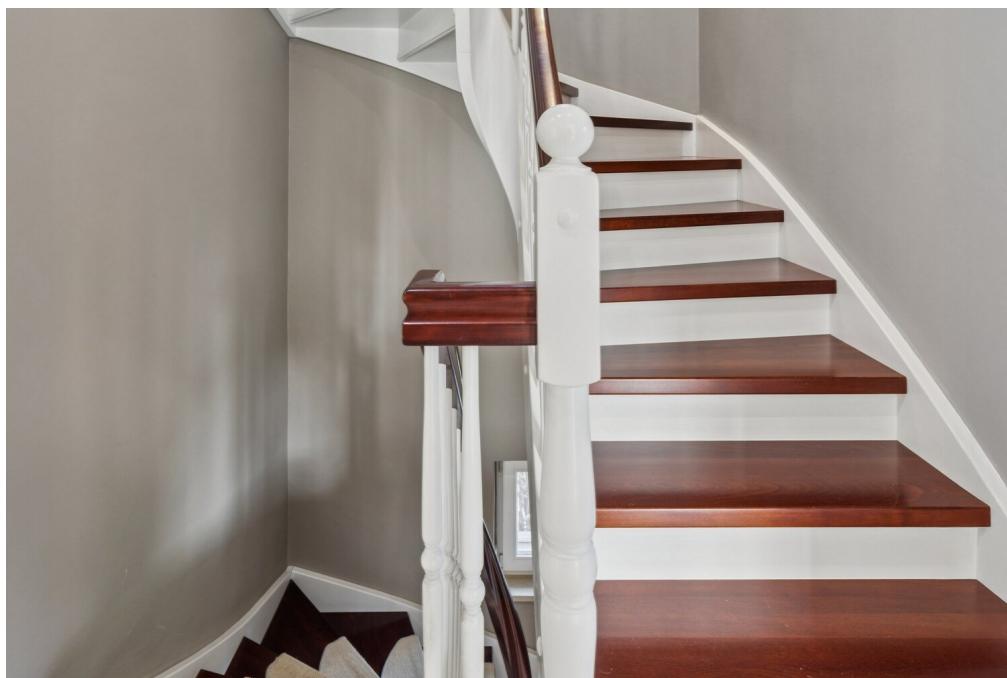
Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



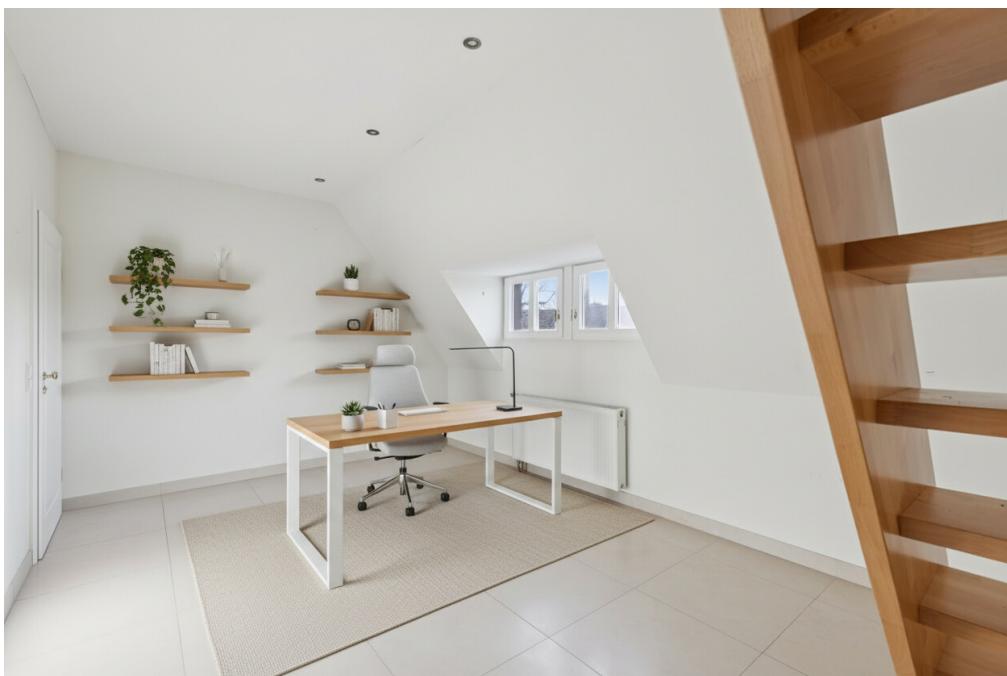
Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## The property



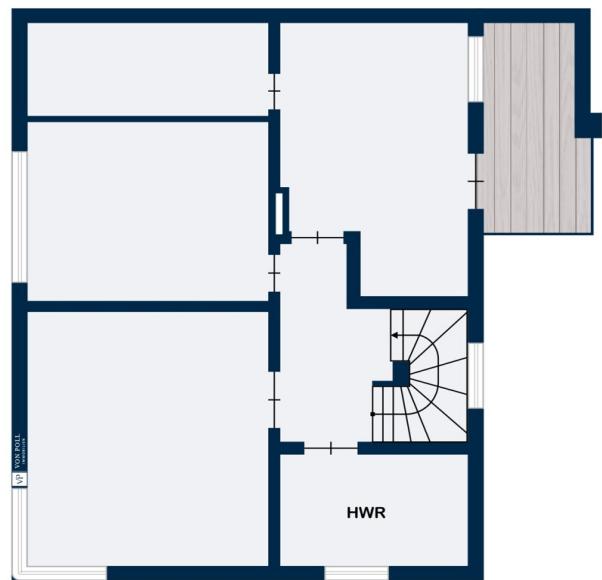
Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Floor plans

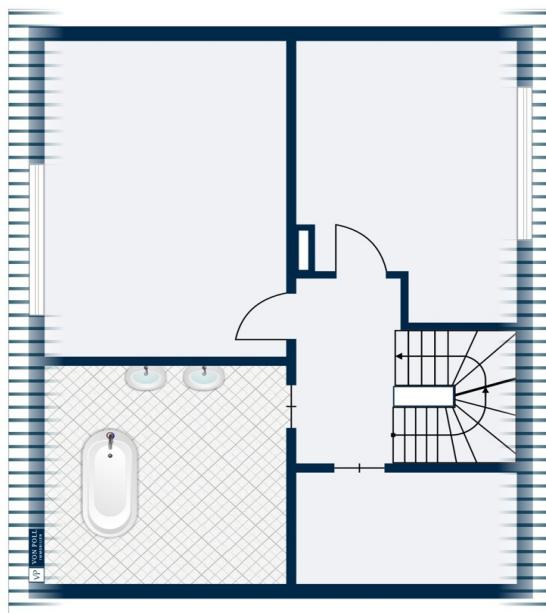




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis

## A first impression

Diese repräsentative Stadtvilla aus dem Jahr 1935 vereint den eleganten Charakter klassischer Architektur mit den Anforderungen eines modernen, professionellen Arbeitsumfelds und eignet sich ideal zur gewerblichen Anmietung. Sie bietet einen hochwertigen und repräsentativen Rahmen für unterschiedlichste anspruchsvolle Nutzungen.

In Betracht kommen insbesondere medizinische und therapeutische Praxen, Rechts- und Steuerkanzleien, Architektur- und Ingenieurbüros, Agenturen, Beratungsunternehmen, Coaching- und Schulungsanbieter, kreative Dienstleister sowie vergleichbare dienstleistungsorientierte Branchen.

Die hellen, gut geschnittenen Räume lassen sich flexibel als Büro-, Behandlungs- oder Beratungsflächen nutzen. Ein elegantes Treppenhaus unterstreicht den repräsentativen Anspruch der Immobilie.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine moderne Einbauküche mit zeitgemäßen Elektrogeräten, zwei moderne Bäder, eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Fliegengitter an den Fenstern, Internet- und TV-Anschlüsse auf jeder Etage sowie eine Alarmanlage. Die Immobilie wird teilmöbliert angeboten, was einen kurzfristigen und effizienten Geschäftsbetrieb ermöglicht.

Ein Balkon sowie eine Terrasse mit Blick ins Grüne erweitern das Raumangebot, ebenso mehrere Kellerräume und ein Hauswirtschaftsraum im Obergeschoss mit Waschmaschinenanschluss und Platz für einen Trockner. Eine elektrisch gesicherte Toreinfahrt mit zwei Stellplätzen rundet dieses attraktive Gewerbeobjekt harmonisch ab.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese anspruchsvolle und repräsentative Stadtvilla persönlich.

Vor einer Besichtigung bitten wir um Vorlage aktueller Einkommensnachweise sowie einer Schufa-Auskunft, um den weiteren Ablauf sorgfältig und transparent vorbereiten zu können. Vorab bitten wir um eine kurze Information, für welche Branche bzw. Nutzung das Objekt vorgesehen ist.

**Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Details of amenities

Hochwertige Einbauküche inklusive moderner Elektrogeräte:

- Leicht-Küchenmöbel nach Maß
- Miele Küchengeräte inklusive Backofen und Tellerwärmer
- Siemens Induktionskochfeld
- Siemens Geschirrspüler
- Liebherr Kühl-Gefrierkombination
- Küchenmittelblock aus Teakholz mit drei Lederhockern
- VDSL Anschluß
- Satellit

Moderne Konsole im Erdgeschoss

Regalwand im Obergeschoss

Stores im Erdgeschoss - Stoffplissees im Obergeschoss

Schränke im Ankleideraum

Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima

Alarmanlage

Elektrische Toreinfahrt mit zwei Stellplätzen

Zwei moderne Bäder inkl. Badmöbel

Ein Balkon und eine Terrasse mit herrlichem Blick ins Grüne

Internet- und TV-Anschluss auf jeder Etage

Diverse Fliegengitter

**Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage und zeichnet sich durch den Charme ihrer Entstehungszeit aus. Aufgrund der besonderen Lage genießen Sie die Möglichkeit, die Innenstadt bequem fußläufig zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie vielfältige Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Trotz der innerstädtischen Lage überzeugt das Objekt durch ein ruhiges Umfeld und einen angenehmen Blick ins Grüne, was eine seltene Kombination aus Urbanität und Erholung darstellt.

Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen direkt an der Straße kostenfrei zur Verfügung, zusätzlich gehören zwei Stellplätze zur Immobilie. Die Verbindung aus repräsentativer Innenstadtlage, ausgezeichneter Verkehrsanbindung, gewachsener Infrastruktur und ruhigem Umfeld bietet hervorragende Voraussetzungen für eine vielseitige und nachhaltige Nutzung der Immobilie.

Saarlouis, eine lebenswerte Kreisstadt mit rund 38.000 Einwohnern, besticht durch ihre zentrale Lage im grenzüberschreitenden SaarLorLux-Raum. Die Stadt verfügt über eine hervorragend ausgebauten Infrastruktur und bietet durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A8 in Richtung Saarbrücken und Luxemburg, sowie die A620 eine optimale regionale und überregionale Erreichbarkeit. Ergänzt wird dies durch den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr, wodurch Pendler und Besucher gleichermaßen profitieren.

**Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 196.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis  
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)