

Bous

Investment: Well-maintained residential/commercial building including 4 parking spaces

Property ID: 25171236WG



PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 310 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 355 m²

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

- **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: 25171236WG - 66359 Bous

At a glance

Property ID	25171236WG
Living Space	ca. 310 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1994
Condition of property	Renovated
Equipment	Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	10.11.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	189.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



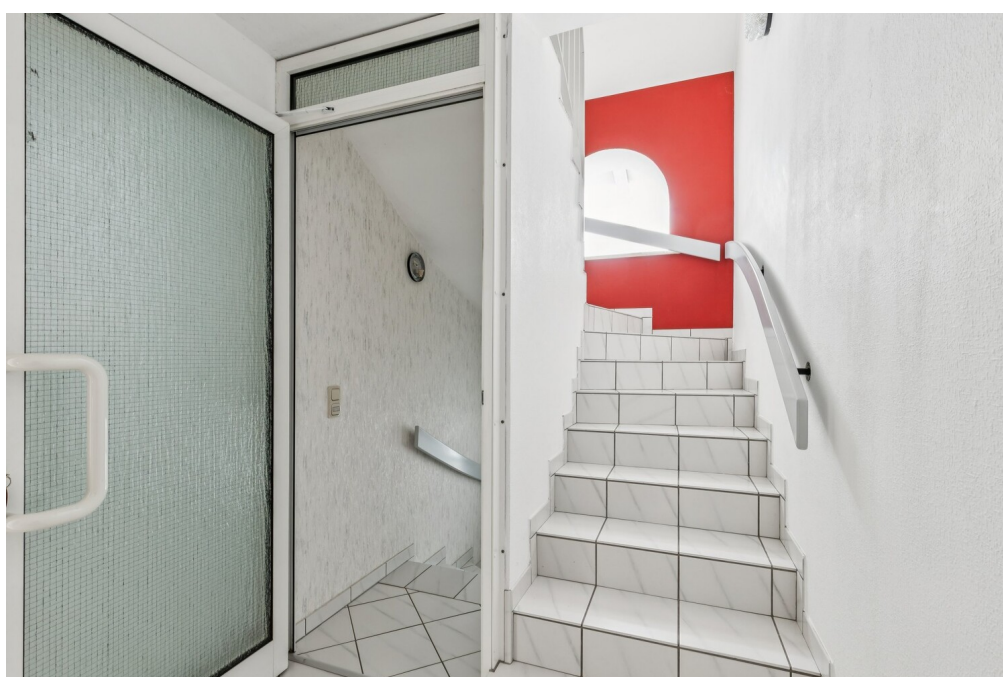
Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

The property



The property

[illegible]

The property

ENERGIEAUSWEIS

gemäß dem §§ 71 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

18. Oktober 2023

für Wohngebäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

SL-2025-00087992

Energiebedarf

Trüffhagenstrasse 46,3 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endergiebedarf des Gebäudes 189,3 kWh/m²a

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

189,3 kWh/m²a

Trüffhagenstrasse des Gebäudes

Anforderung gemäß § 12¹

Energieausweis	2023	Wohngebäude	189,3 kWh/m ² a
Erreichte Stufe der Gebäudeeffizienz			
Stufe	A-B	Wohngebäude	F (189,3)
			☐ abgefragt

1) Energieausweis für Wohngebäude, Tabelle 1

2) Gebäudeeffizienzklasse A bis G (Wohngebäude)

3) Bewertung nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 GEG (Wohngebäude)

Endergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

189,3 kWh/m²a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Wohngebäude des Gebäudes

- 1) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Solarthermie ☐ 14 kWh/m²a
- 2) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Biomasse ☐ 0 kWh/m²a
- 3) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Wasserkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 4) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Windkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 5) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Geothermie ☐ 0 kWh/m²a
- 6) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Solarthermie ☐ 0 kWh/m²a
- 7) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Biomasse ☐ 0 kWh/m²a
- 8) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Wasserkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 9) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Windkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 10) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Geothermie ☐ 0 kWh/m²a
- 11) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Solarthermie ☐ 0 kWh/m²a
- 12) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Biomasse ☐ 0 kWh/m²a
- 13) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Wasserkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 14) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Windkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 15) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Geothermie ☐ 0 kWh/m²a
- 16) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Solarthermie ☐ 0 kWh/m²a
- 17) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Biomasse ☐ 0 kWh/m²a
- 18) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Wasserkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 19) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Windkraft ☐ 0 kWh/m²a
- 20) Nutzung zur Erzeugung von Wärme: Geothermie ☐ 0 kWh/m²a

Auf der erneuerbaren Energie

Anteil Wärme

Anteil Strom

Anteil Kälte

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Anteil CO₂-Äquivalent

Vergleichswerte Endernergie¹

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

189,3 kWh/m²a

Trüffhagenstrasse des Gebäudes

1) Vergleichswerte Endernergie

2) Vergleichswerte Endernergie

3) Vergleichswerte Endernergie

4) Vergleichswerte Endernergie

5) Vergleichswerte Endernergie

6) Vergleichswerte Endernergie

7) Vergleichswerte Endernergie

8) Vergleichswerte Endernergie

9) Vergleichswerte Endernergie

10) Vergleichswerte Endernergie

11) Vergleichswerte Endernergie

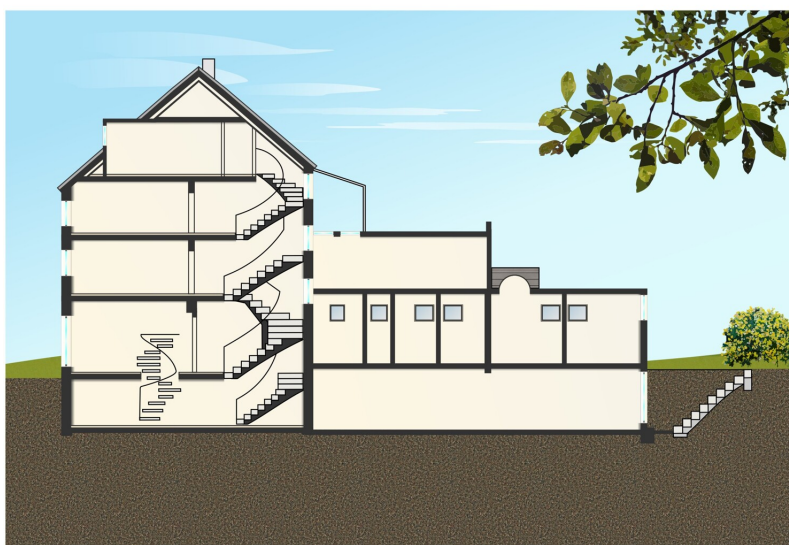
12) Vergleichswerte Endernergie

13) Vergleichswerte Endernergie

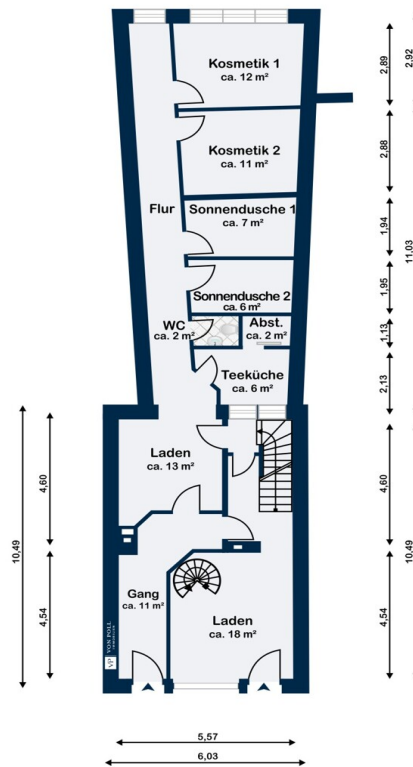
14) Vergleichswerte Endernergie

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

Floor plans



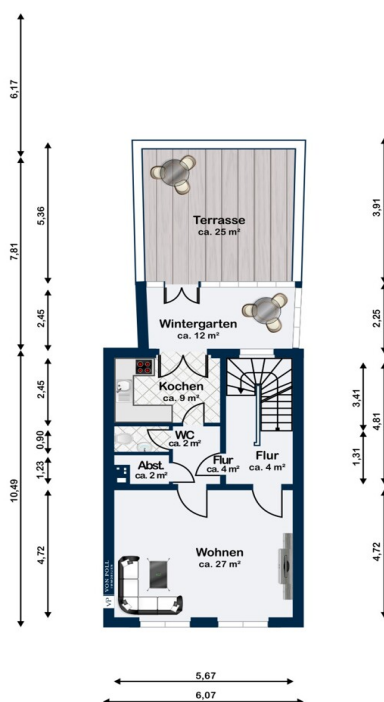




Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



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: 25171236WG - 66359 Bous

A first impression

Top-Investment: Gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus inklusive 4 Parkflächen – vielseitig nutzbar und ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus aus den 1950er-Jahren, das 1994 umfassend kernsaniert und dabei um einen Anbau erweitert wurde, wird seitdem fortlaufend instandgehalten. Es vereint attraktives Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude bietet zwei großzügige Ladenlokale im Erdgeschoss sowie zwei komfortable Wohnungen in den oberen Etagen – perfekt für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei einladende Gewerbeeinheiten:

- Die vordere Ladenfläche mit ca. 18 m², derzeit als Modegeschäft genutzt, bietet eine helle und repräsentative Präsentationsfläche.
- Die hintere, ca. 70 m² große Einheit wurde über Jahrzehnte erfolgreich als Kosmetik- und Fußpflegestudio mit Sonnenbank betrieben und eignet sich hervorragend für ähnliche Konzepte oder alternative Nutzungen, wie beispielsweise Versicherungsbüros oder Praxen. Dank ihrer flexiblen Raumgestaltung und der guten Sichtlage bieten beide Flächen optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftsideen.

Das 1. Obergeschoss beeindruckt mit einer ca. 85 m² großen Wohnung, die durch ihren hellen Wohnbereich besticht. Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Wohngefühl. Der Küchen- und Essbereich bietet Zugang zu einer etwa 30 m² großen Terrasse, die zu erholsamen Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Duschbad runden diese Etage harmonisch ab.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m², die besonderen Wohnkomfort bietet.

Die untere Ebene empfängt Sie mit einem warmen, gemütlichen Wohnbereich sowie einer wertigen Küche. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit angrenzendem Essbereich und einer wunderschönen Terrasse ist ein echtes Highlight – ein Ort der Ruhe, der das ganze Jahr über zum Entspannen einlädt.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein behagliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein angrenzendes, helles Badezimmer mit integrierter Sauna – Ihr persönlicher Rückzugsort und Wellnessbereich für entspannte Momente.

Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen. Ein Gartenbereich sowie Parkmöglichkeiten ergänzen das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie.

Fazit:

Ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial – ideal für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten in Einklang bringen möchten.

Hinweis:

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines durch Ihre Bank bestätigten Finanzierungsnachweises über die Kaufsumme möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

Details of amenities

Kernsanierung 1994- Baujahr 1950

Heizungen

- Drei Etagenheizungen aus den Jahren 1994, 2016 und 2024

ERDGESCHOSS

- Küche inkl. Einbauküche
- Hochwertige Fliesen
- Direkter Zugang zu den Parkplätzen hinter der Immobilie

1. OBERGESCHOSS

- Einbauküche inklusive
- Fliesen- und Laminatböden
- Großzügige Sonnen-Terrasse mit Blick über die Dächer ins Grüne
- Zwei Schlafzimmer, davon eines als separater Raum nutzbar, z.B. als Büro

2. OBERGESCHOSS

- Einbauküche inklusive
- Fliesen- und Laminatböden
- Bad mit Fußbodenheizung
- Integrierte Sauna für Wellness und Erholung
- Wintergarten als ruhiger Rückzugsort
- Großzügige Terrasse mit integriertem Wintergarten
- Klimaanlage vorhanden
- Neue Außenmarkise

KELLERRÄUME

- Großzügige, gepflegte, helle Kellerräume
- Direkter Ausgang zu den hinter dem Haus gelegenen Parkplätzen, teilweise mit Carport

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

All about the location

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Bous, in einer stark frequentierten Einkaufsstraße, die durch zahlreiche Geschäfte, Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister geprägt ist.

Die belebte Umgebung sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz, wodurch der Standort sowohl für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Nutzung besonders attraktiv ist.

Dank der sehr guten Erreichbarkeit und der gewachsenen Infrastruktur zählt dieser Bereich zu den gefragtesten Lagen im Ortszentrum von Bous. Die Autobahnen A620 und A8 gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken, Neunkirchen und Luxemburg, während der nahegelegene Bahnhof Bous regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken und Trier bietet.

Auch die umliegenden Orte im Saartal sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Wohnen und Arbeiten gleichermaßen macht.

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25171236WG - 66359 Bous

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com