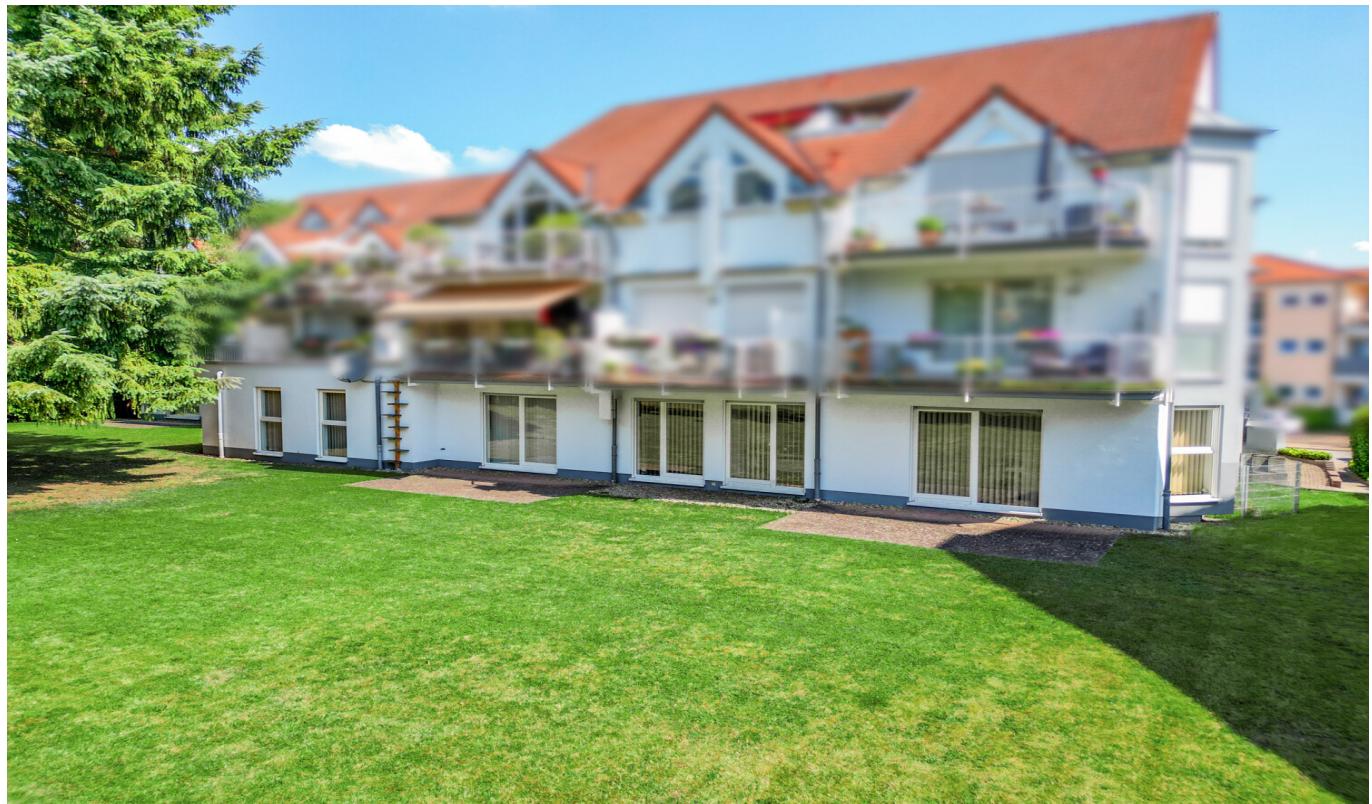


Saarlouis

Office/practice commercial units on the ground floor with 7 outdoor parking spaces, 2 underground parking spaces and garden use

Property ID: 25171237GEWE



PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 264 m² • ROOMS: 17

Property ID: 25171237GEWE - 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: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

At a glance

Property ID	25171237GEWE	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 264 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	17	Total Space	ca. 264 m ²
Year of construction	1994	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 2 x Underground car park	Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 264 m ²

Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.06.2035	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

The property



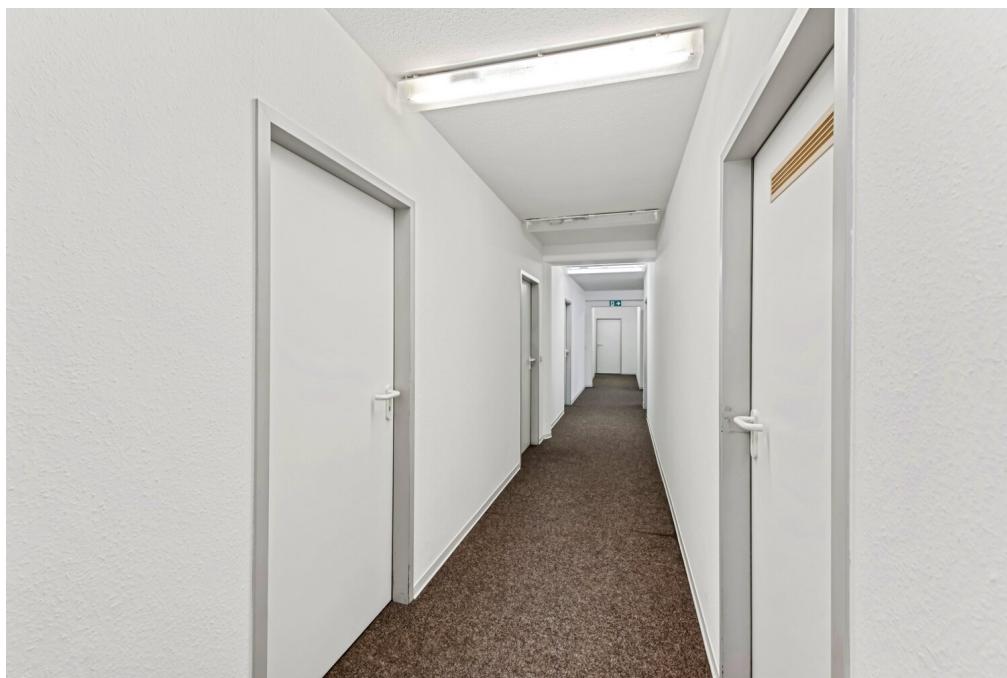
Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

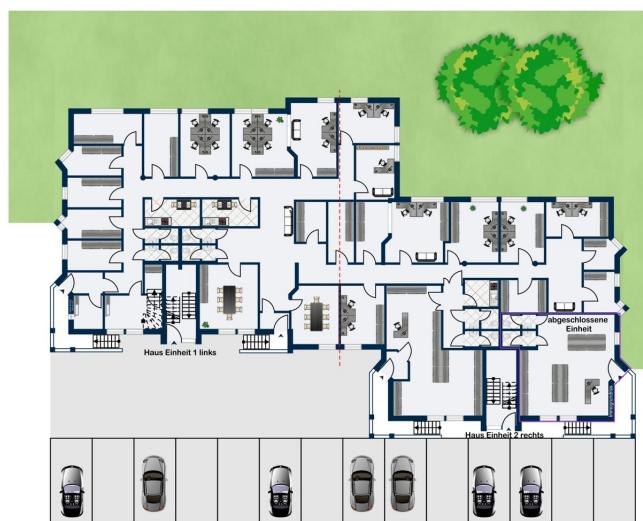
The property



ENERGIEAUSWEIS		für Nichtwohngebäude																																					
genügt den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEo) vom 1.		16.10.2023																																					
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes																																							
		Registriernummer:	St-305-00560976																																				
Endenergieverbrauch																																							
<p>Endenergieverbrauch Wärme 92,3 kWh/(m²·a)</p>																																							
<p>Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser.²</p>																																							
<p>Endenergieverbrauch Strom 18,9 kWh/(m²·a)</p>																																							
<p>Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom.²</p>																																							
<p>Der Wert enthält den Stromverbrauch für</p> <input type="checkbox"/> Zuheizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> eingebauten Beleuchtung <input type="checkbox"/> Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstiges																																							
Verbraucherfassung <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zeitraum von</th> <th>Zeitraum bis</th> <th>Erzeugerart</th> <th>Punkt-Kennziffer</th> <th>Endenergieverbrauch Wärme</th> <th>Anteil Wärmebedarf</th> <th>Anteil Strombedarf</th> <th>Grosses Saison</th> <th>Energyeffizienzklasse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.2023</td> <td>12.2023</td> <td>Öl</td> <td>1,1</td> <td>18 570</td> <td>928,5</td> <td>17 642</td> <td>135</td> <td>4 900</td> </tr> <tr> <td>01.2022</td> <td>12.2022</td> <td>Öl</td> <td>1,1</td> <td>15 960</td> <td>798,0</td> <td>15 162</td> <td>135</td> <td>5 100</td> </tr> <tr> <td>01.2021</td> <td>12.2021</td> <td>Öl</td> <td>1,1</td> <td>23 440</td> <td>1 172,0</td> <td>22 286</td> <td>1,14</td> <td>5 050</td> </tr> </tbody> </table> <p><input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage</p>				Zeitraum von	Zeitraum bis	Erzeugerart	Punkt-Kennziffer	Endenergieverbrauch Wärme	Anteil Wärmebedarf	Anteil Strombedarf	Grosses Saison	Energyeffizienzklasse	01.2023	12.2023	Öl	1,1	18 570	928,5	17 642	135	4 900	01.2022	12.2022	Öl	1,1	15 960	798,0	15 162	135	5 100	01.2021	12.2021	Öl	1,1	23 440	1 172,0	22 286	1,14	5 050
Zeitraum von	Zeitraum bis	Erzeugerart	Punkt-Kennziffer	Endenergieverbrauch Wärme	Anteil Wärmebedarf	Anteil Strombedarf	Grosses Saison	Energyeffizienzklasse																															
01.2023	12.2023	Öl	1,1	18 570	928,5	17 642	135	4 900																															
01.2022	12.2022	Öl	1,1	15 960	798,0	15 162	135	5 100																															
01.2021	12.2021	Öl	1,1	23 440	1 172,0	22 286	1,14	5 050																															
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 135,6 kWh/(m²·a) Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes 44,05 kg/m²(a) CO_2-Äquivalente																																							
Gebäudenutzung <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäudenutzung / Nutzungszweck</th> <th>Flächanteil [%]</th> <th>Vergleichswerte¹</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Gesundheitszentren (allgemein)</td> <td>100</td> <td>Wärme Strom</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Gebäudenutzung / Nutzungszweck	Flächanteil [%]	Vergleichswerte ¹	Gesundheitszentren (allgemein)	100	Wärme Strom	<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage																													
Gebäudenutzung / Nutzungszweck	Flächanteil [%]	Vergleichswerte ¹																																					
Gesundheitszentren (allgemein)	100	Wärme Strom																																					
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage																																							
Erläuterungen zum Verfahren <p>Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind speziell für die Nutzungszwecke des Gebäudes auf der jeweiligen Fläche. Das tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsinfusses und der Nutzer-verhältnisse von den angegebenen Kennwerten ab.</p>																																							

Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

Floor plans



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: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

A first impression

Derzeit werden die offen verbundenen Räume im Erdgeschoss als moderne Büroräume genutzt, sie eignen sich jedoch ebenso hervorragend für eine Praxisnutzung oder zur Umgestaltung in attraktive Wohnungen – beispielsweise als komfortable Eigentumswohnungen oder großzügige Privatwohnungen mit direktem Zugang zum Garten.

Die beiden separaten Eingänge schaffen ideale Voraussetzungen für zwei abgeschlossene Nutzungseinheiten. Durch die offene Gestaltung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für individuelle Raumkonzepte – ob Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem. Die hellen, großzügigen Räume überzeugen durch ein angenehmes Raumgefühl und bieten attraktive Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Anspruch an flexibles, stadtnahes Wohnen.

Das derzeit genutzte Gewerbeobjekt erstreckt sich über das Erdgeschoss einer gepflegten Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von ca. 264 m², aufgeteilt in ca. 109 m² und ca. 155 m². Das Gebäude wurde im Jahr 1994 errichtet und überzeugt durch seine ruhige, dennoch zentrale Lage sowie den direkten Zugang zu einer liebevoll angelegten Gartenanlage – eine seltene Kombination für gewerblich genutzte Immobilien.

Zur Liegenschaft gehören 7 Außenstellplätze sowie 2 Tiefgaragenstellplätze – ein besonderer Komfort für Mitarbeitende, Kunden oder zukünftige Bewohner.

Ein einzigartiges Objekt mit großem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage – ideal für Investoren, Praxisgemeinschaften, Gewerbetreibende oder Umnutzungsprojekte zu Wohnzwecken.

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich – wir bitten hierfür um Verständnis.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Immobilie gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

Details of amenities

- Offene Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten: ca. 109 m² + ca. 155 m²
- Sieben Parkplätze
- Zwei Tiefgaragenplätze
- Gartennutzung

Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

All about the location

Die Erdgeschosseinheiten in dieser attraktiven Doppelhaushälfte, am Stadtrand von Saarlouis, werden derzeit als großzügige Gewerbebüroflächen genutzt, können jedoch flexibel zu modernen Wohneinheiten umgebaut werden. Die Immobilie befindet sich in einem verkehrsgünstig gelegenen und gefragten Wohngebiet mit direktem Anschluss an die A620 und die A8.

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

Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahnen A8 und A620 ist der Standort besonders attraktiv für Pendler 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 Naturfreunde und Familien.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler, die das Potenzial eines Umbaus von Gewerbeflächen zu Wohnraum nutzen möchten.

Property ID: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 92.30 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 18.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25171237GEWE - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com