

Saarlouis

Residential units with 7 outdoor parking spaces, 1 underground parking space and an idyllic garden as a retreat.

Property ID: 25171238



PURCHASE PRICE: 515.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 283 m² • ROOMS: 15

Property ID: 25171238 - 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: 25171238 - 66740 Saarlouis

At a glance

Property ID	25171238	Purchase Price	515.000 EUR
Living Space	ca. 283 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	15	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1994	Construction method	Solid
Type of parking	7 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park	Commercial space	ca. 283 m ²

Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	16.09.2028	Final energy consumption	101.80 kWh/m ² a
		Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

The property



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

The property

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

Erstellter Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer ² SL-2014-00207013 **3**

Energieverbrauch

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

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

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

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegeige ¹	Primärenergiefaktor ²	Energieverbrauch (kWh)	Arbeits-Wärmeenergie (kWh)	Arbeits-Hotwasser (kWh)	Korrek-tur
	01.01.2015	31.12.2017	Einige E	1,10	21439	4719	16651	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 Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind orientierende Werte aus Qualitätsenergie Gebäudewerte. Für noch der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wärmeverluste des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und ein bestimmten Nachschub von empfangener Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenfalls auch Leerlaufverluste, Warmwasser oder KVA-Einsparung in kWh ³ EPC: Einzelwert, kWh/M²/Monat/Bezugsraum

Heruntergeladen von: www.von-poll.com

Property ID: 25171238 - 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: 25171238 - 66740 Saarlouis

A first impression

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.

Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

Details of amenities

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

Sieben Parkplätze

Ein Tiefgaragenstellplatz

Gartennutzung

Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

All about the location

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 angebundenen 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.

Property ID: 25171238 - 66740 Saarlouis

Other information

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.

Property ID: 25171238 - 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