

Saarlouis

Ocupación completa: Propiedad de inversión con atractivo espacio habitable y espacio comercial.

Número de propiedad: 25171234G



PRECIO DE COMPRA: 485.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m²

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

De un vistazo

Número de propiedad	25171234G	Precio de compra	485.000 EUR
Superficie habitable	ca. 152 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5		
Dormitorios	2		
Baños	2	Modernización / Rehabilitación	2016
Año de construcción	1886	Estado de la propiedad	cuidado
		Espacio utilizable	ca. 217 m ²
		Características	Cocina empotrada



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	150.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.11.2035	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1886

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

La propiedad



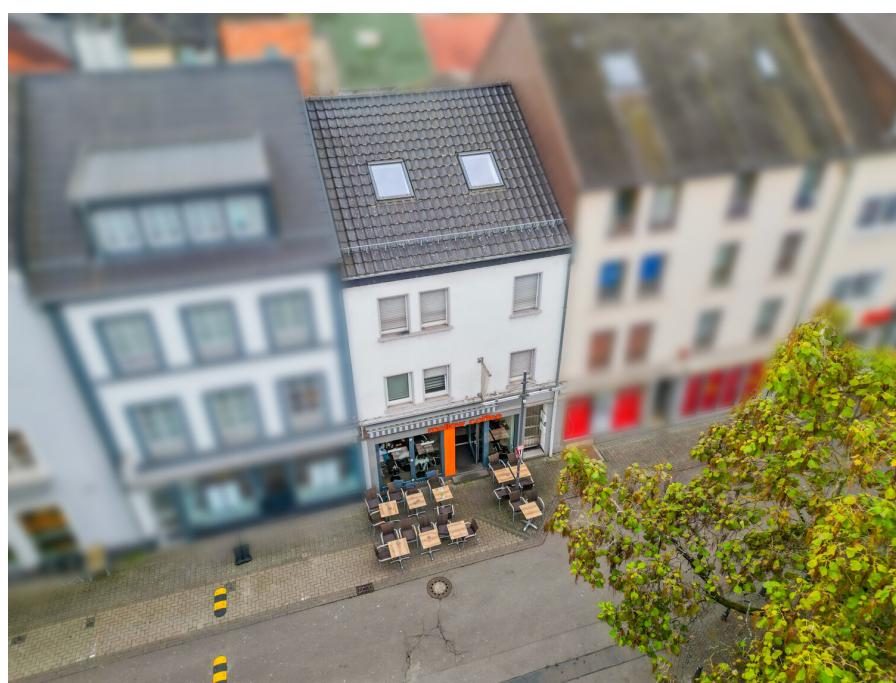
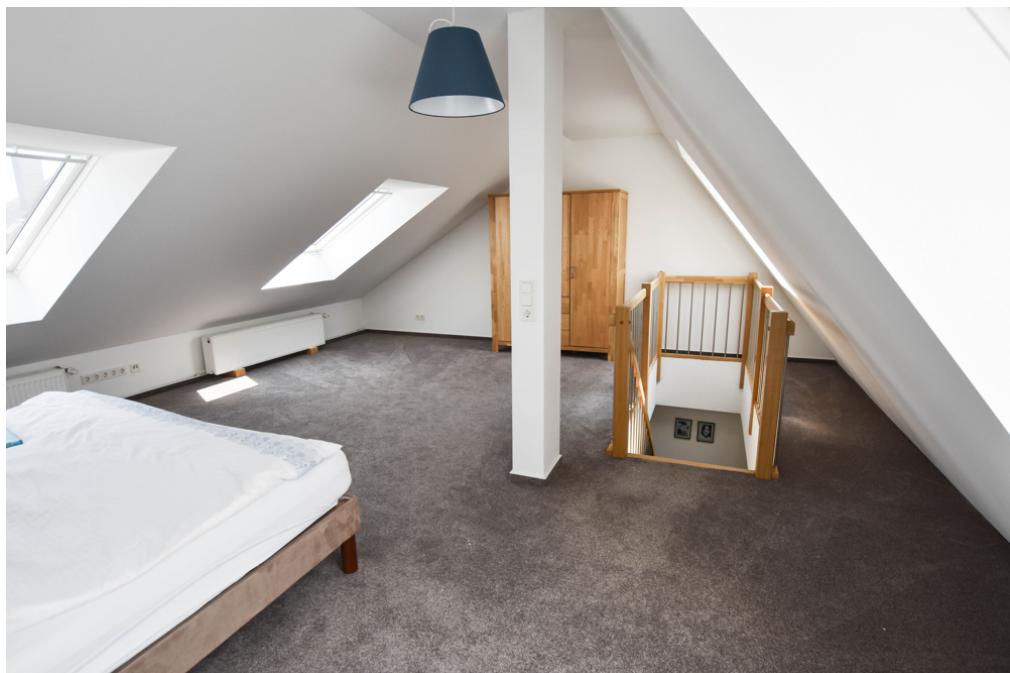
Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

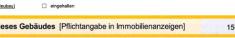
La propiedad



Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

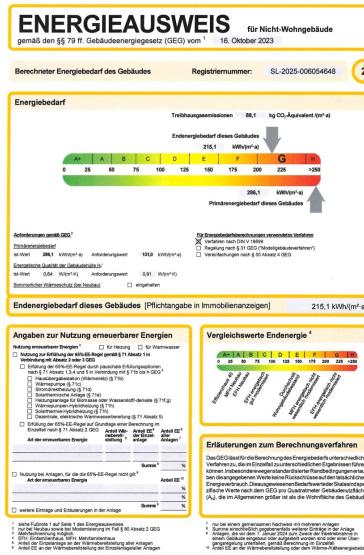
La propiedad



ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023		
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer:	SL-2025-006054645
Energiebedarf  Endenergiebedarf dieses Gebäudes 153 kWh/m ² a		
Treibhausgasemissionen 62,5 kg CO ₂ -Äquivalent (t/m ² a)		
 Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 30,5 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150,9 kWh/m ² a		
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien  Nutzung der ERG-Effizienzregel (ERG-Effizienz) ist in diesem Gebäude nicht vorgesehen		
□ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Erdgasanlagen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Erdgasheizungen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Erdgaswärmepumpen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Photovoltaikanlagen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Windkraftanlagen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Wasserkraftanlagen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Biomasseanlagen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Geothermieanlagen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Pflanzenölheizungen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Pflanzenölkesseln □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Pflanzenölwärmepumpen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Pflanzenölheizpumpen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Pflanzenölwärmepumpen □ Nutzung der ERG-Effizienz Regel durch passende Pflanzenölwärmepumpen		
Vergleichswerte Endenergie*  Vergleichswert für die Nutzung der Endenergie ist in diesem Gebäude nicht vorgesehen		
□ Nutzung der Endenergieregel (ERG-Endenergieregel) ist in diesem Gebäude nicht vorgesehen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Erdgasheizungen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Erdgaswärmepumpen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Photovoltaikanlagen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Windkraftanlagen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Wasserkraftanlagen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Biomasseanlagen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Geothermieanlagen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Pflanzenölheizungen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Pflanzenölkesseln □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Pflanzenölwärmepumpen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Pflanzenölheizpumpen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Pflanzenölwärmepumpen □ Nutzung der Endenergieregel durch passende Pflanzenölwärmepumpen		
Erklärungen zum Berechnungsverfahren  Das Ergebnis ist ein Bewertungswert eines Energieausweises. Der Wert wird im Vergleich zu einem Vergleichswert bestimmt. Vom Wert abweichen kann es aufgrund unterschiedlicher technischer Ausführungen des Gebäudes. Der tatsächliche Wert kann höher oder niedriger sein als der berechnete Wert. Der tatsächliche Wert kann höher oder niedriger sein als der tatsächliche Wert nach den GEG und der Qualitätskennzeichnung. Der tatsächliche Wert kann höher oder niedriger sein als der tatsächliche Wert nach den GEG und der Qualitätskennzeichnung.		
* nur bei einem gemeinsamen Nutzungsmöglichkeit mit dem Nachbargebäude ** nur bei einer gemeinsamen Nutzungsmöglichkeit mit dem Nachbargebäude *** Angabe der den GEG und die Qualitätskennzeichnung des Nachbargebäudes **** Angabe der den GEG und die Qualitätskennzeichnung des Nachbargebäudes ***** Angabe der den GEG und die Qualitätskennzeichnung des Nachbargebäudes		

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

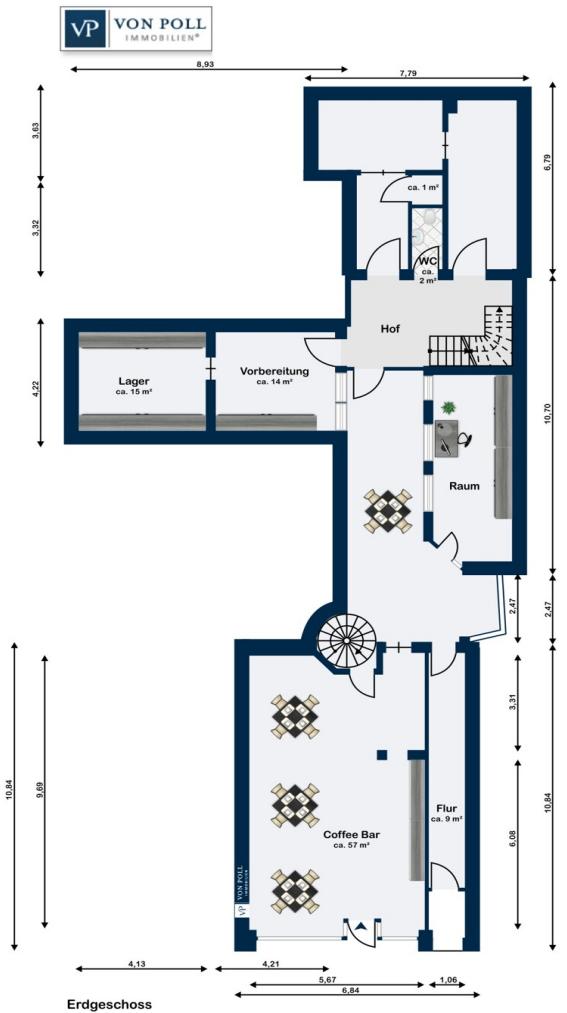
La propiedad

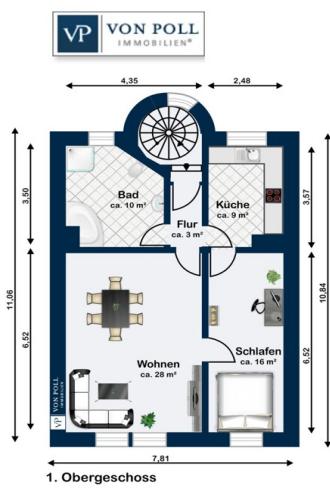


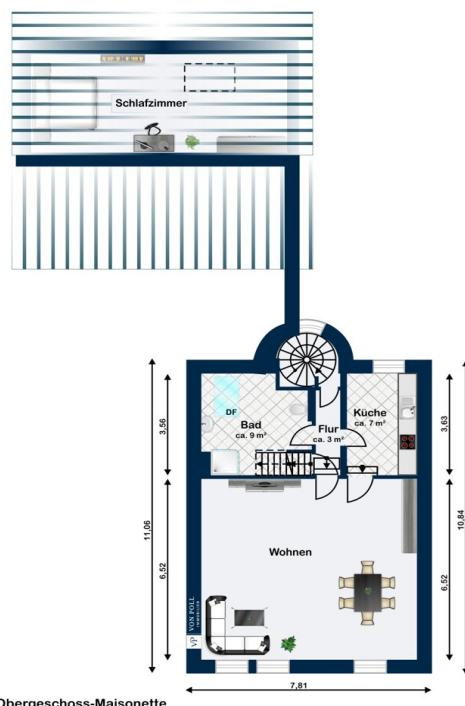
Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Planos de planta









2.Obergeschoss-Maisonette

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

Número de propiedad: 25171234G - 66740 Saarlouis

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marie-Louise Frank

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com