

Saarlouis

# Traumhafte Stadtvilla zur gewerblichen Vermietung

*Número de propiedad: 25171215*



PRECIO DEL ALQUILER: 2.250 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25171215 - 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: 25171215 - 66740 Saarlouis

## De un vistazo

Número de propiedad	25171215
Superficie habitable	ca. 200 m²
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1935
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio del alquiler	2.250 EUR
Costes adicionales	559 EUR
Casa	Casa de ciudad
Comisión	Mieterprovision beträgt das 3 Monatsmieten zzgl MwSt.
Modernización / Rehabilitación	2006
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Espacio utilizable	ca. 230 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Datos energéticos

Fuente de energía	Tele	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	08.12.2035	Demanda de energía final	196.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Distrito	Clase de eficiencia energética	F
		Año de construcción según el certificado energético	2006

Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

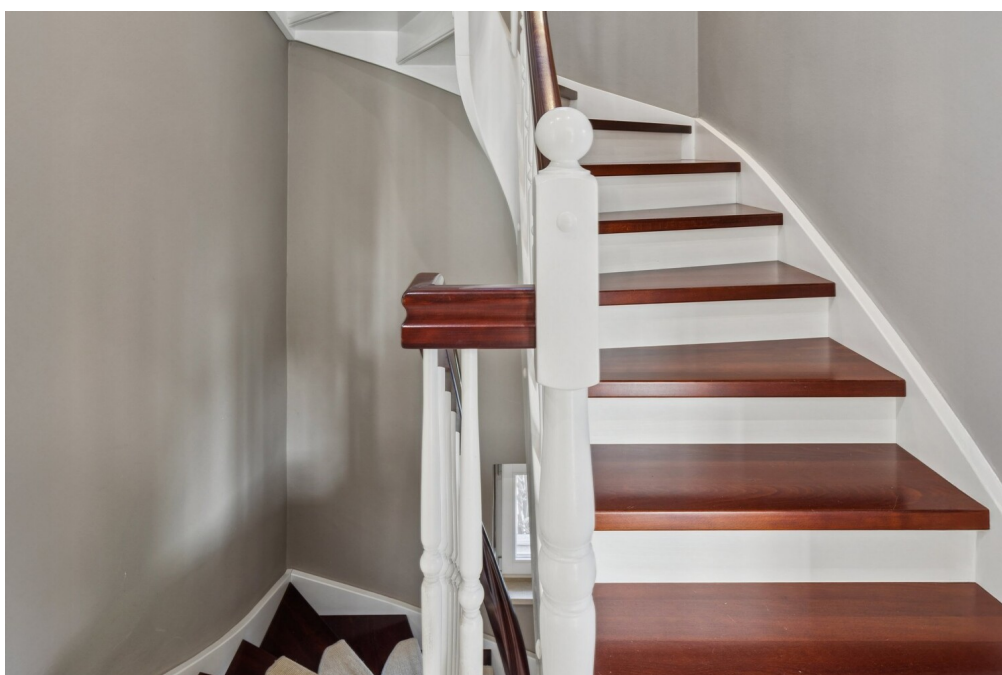
## La propiedad





Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad



Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad



Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad





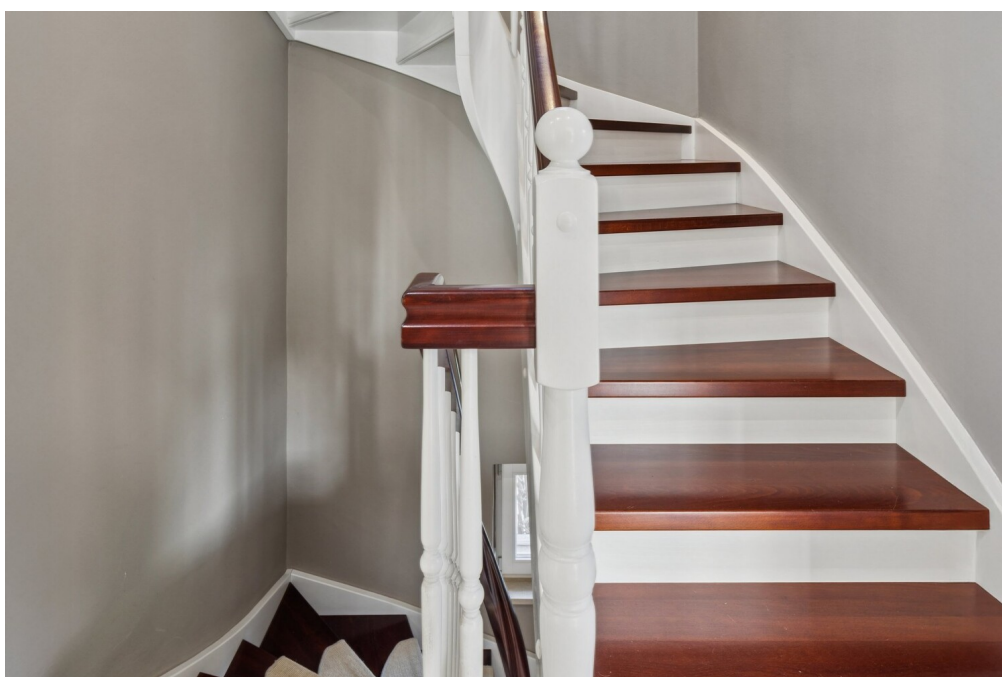
Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad



Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad



Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad





Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad





Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad



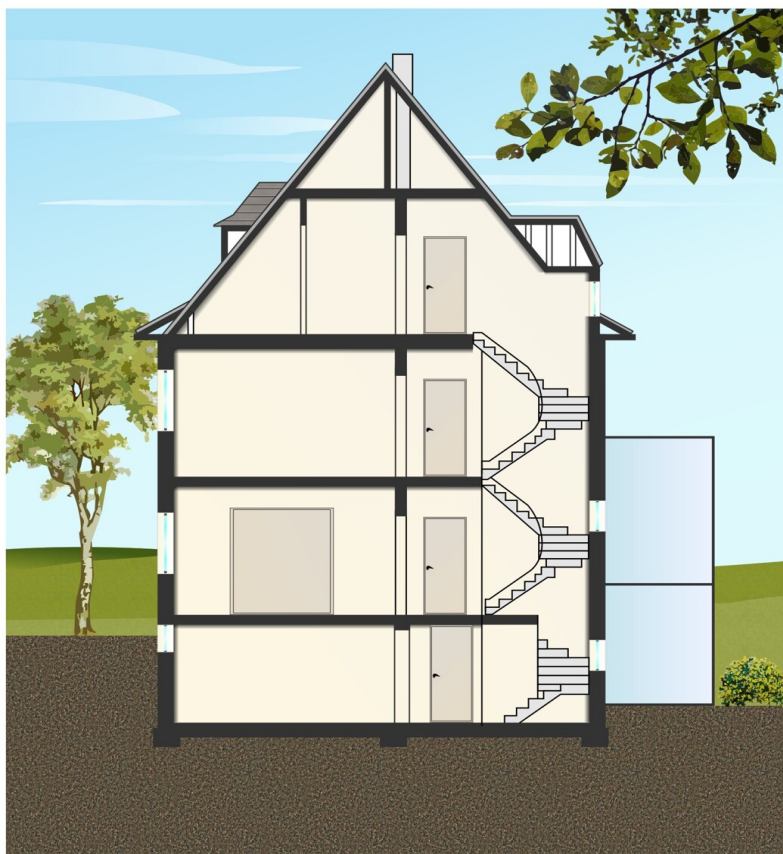
Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propiedad



Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

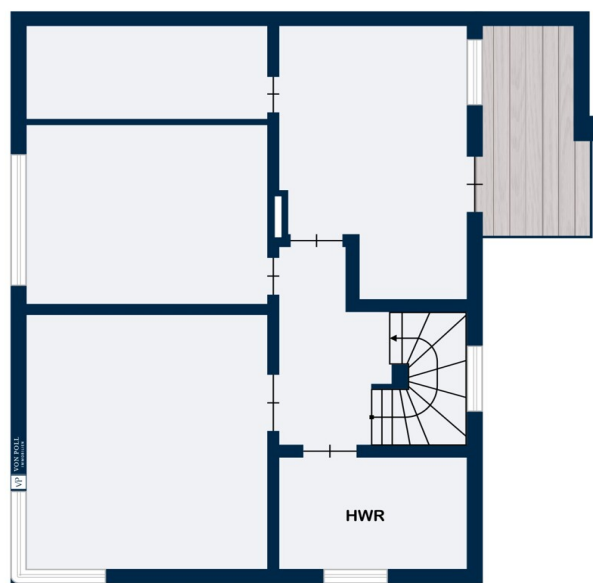
## Planos de planta



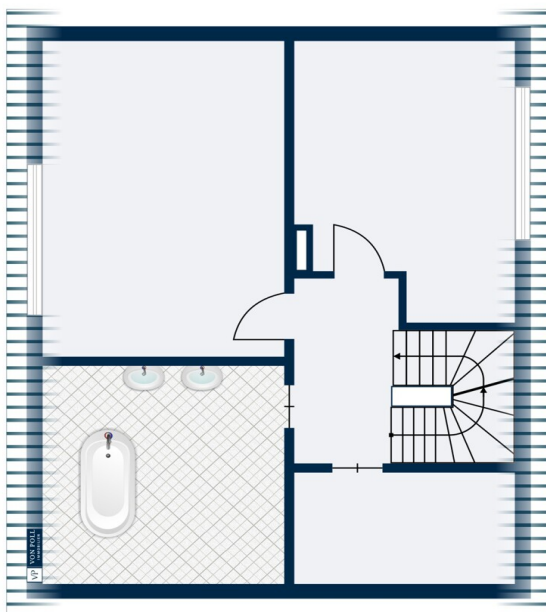


Erdgeschoss





Obergeschoss



Dachgeschoss

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: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Todo sobre la ubicación

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, ausgezeichnete 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 ausgebaute 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.

Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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](http://www.von-poll.com)