

Saarlouis

Locales comerciales en planta baja, 14 plazas de aparcamiento exterior, 3 plazas de aparcamiento subterráneo, jardín idílico.

Número de propiedad: 25171221VPG



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • HABITACIONES: 32

Número de propiedad: 25171221VPG - 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: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

De un vistazo

Número de propiedad	25171221VPG	Precio de compra	A petición
Habitaciones	32	Oficina/ despacho	Espacio de oficinas
Año de construcción	1994	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de aparcamiento	14 x Plaza de aparcamiento exterior, 3 x Aparcamiento subterráneo	Espacio total	ca. 547 m ²
		Estado de la propiedad	cuidado
		Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	22.06.2035	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



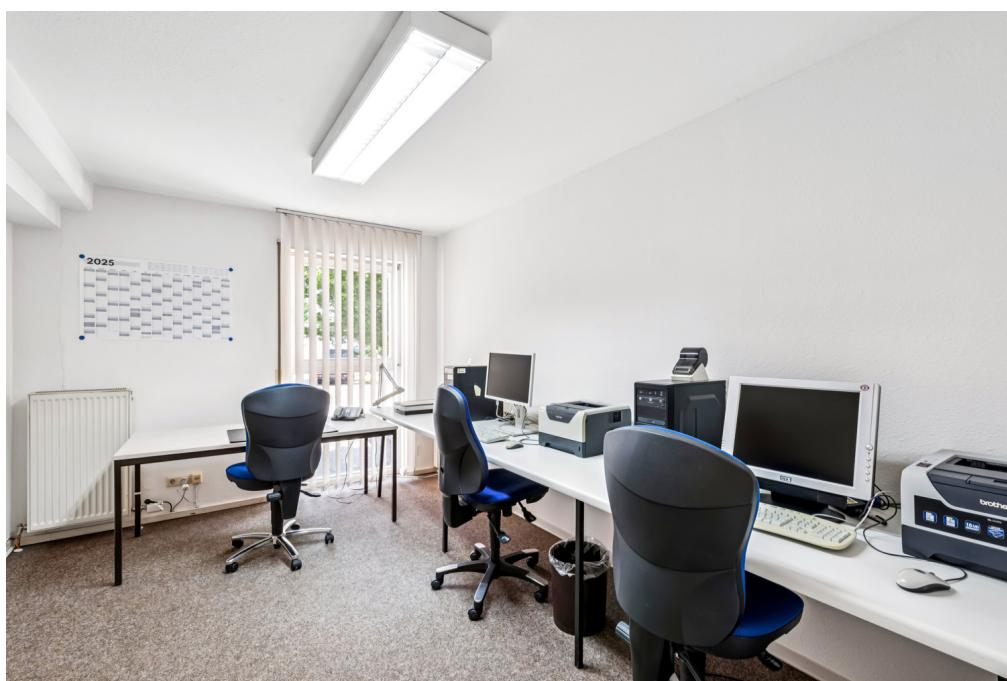
Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



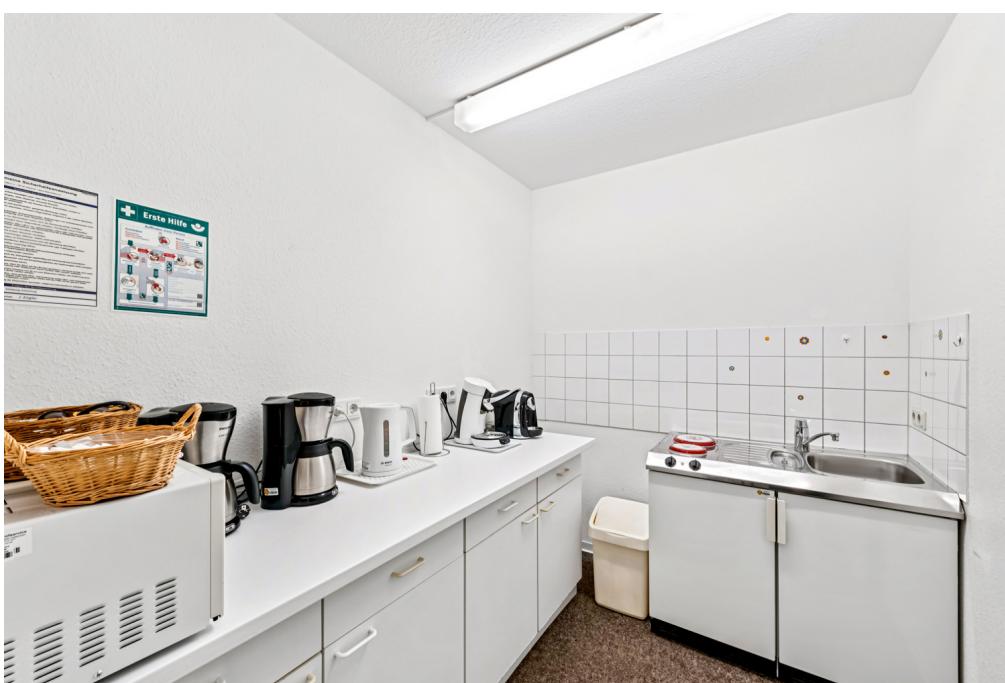
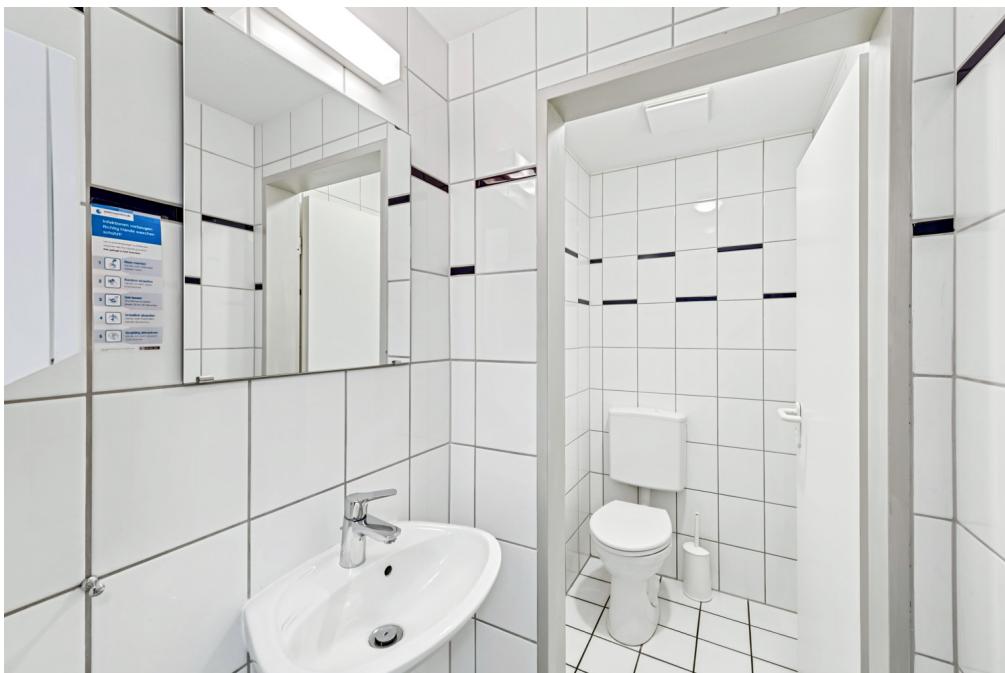
Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad



Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propiedad

ENERGIAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: SL-2022-002000076 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme 92,3 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 >180

↓ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser¹

Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom²

Endenergieverbrauch Strom 18,9 kWh/(m²·a)

0 10 20 30 >30

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
 Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom²

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primärenergiebedarf ⁴	Energieverbrauch Wärme ⁵	Anteil Wärmeenergie ⁶	Anteil Strom ⁷	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom ⁸
01.2023	12.2023	Öl	1,1	18 570	928,5	17 642	1,38	4 900
01.2022	12.2022	Öl	1,1	18 960	798,0	15 162	1,35	6 100
01.2021	12.2021	Öl	1,1	23 440	1 172,5	22 258	1,14	5 650

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 135,6 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 44,05 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Flächeneinteil (%)	Vergleichswerte ¹
Gesundheitswesen (allgemein)	100 97 19	Wärme Strom

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifisch für die Nutzungsspezifische Fläche des Gebäudes und die tatsächliche Nutzung. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes kann insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzernahmen von den angegebenen Kennwerten abweichen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ ÖL = Öl, Gas = Erdgas, Strom = Strom, Wärme = Wärme
⁴ Primärenergiebedarf = Bruttosubstanzbedarf
⁵ Energieverbrauch Wärme = Bruttosubstanzverbrauch
⁶ Anteil Wärmeenergie = Bruttosubstanzverbrauch Wärme / Bruttosubstanzverbrauch
⁷ Anteil Strom = Bruttosubstanzverbrauch Strom / Bruttosubstanzverbrauch
⁸ Energieverbrauch Strom = Bruttosubstanzverbrauch Strom · Klimafaktor

ENERGIAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: SL-2022-002000076 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme 126,4 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 >180

↓ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser¹

Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom²

Endenergieverbrauch Strom 18,7 kWh/(m²·a)

0 10 20 30 >30

Der Wert enthält den Stromverbrauch für
 Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom²

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	bis	Energieträger ³	Primärenergiebedarf ⁴	Energieverbrauch Wärme ⁵	Anteil Wärmeenergie ⁶	Anteil Strom ⁷	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom ⁸
01.2023	12.2023	Öl	1,1	23 720	1 286,0	24 434	1,38	5 500
01.2022	12.2022	Öl	1,1	22 830	1 141,5	21 689	1,35	5 650
01.2021	12.2021	Öl	1,1	36 950	1 647,5	35 103	1,14	5 200

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 172,7 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 53,22 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudenutzung	Flächeneinteil (%)	Vergleichswerte ¹
Gesundheitswesen (allgemein)	100 97 19	Wärme Strom

weitere Einträge in Anlage

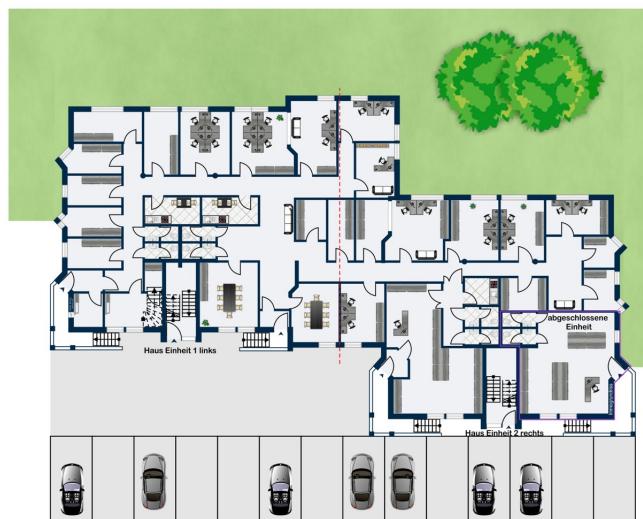
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifisch für die Nutzungsspezifische Fläche des Gebäudes und die tatsächliche Nutzung. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes kann insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzernahmen von den angegebenen Kennwerten abweichen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ Öl = Öl, Gas = Erdgas, Strom = Strom, Wärme = Wärme
⁴ Primärenergiebedarf = Bruttosubstanzbedarf
⁵ Energieverbrauch Wärme = Bruttosubstanzverbrauch
⁶ Anteil Wärmeenergie = Bruttosubstanzverbrauch Wärme / Bruttosubstanzverbrauch
⁷ Anteil Strom = Bruttosubstanzverbrauch Strom / Bruttosubstanzverbrauch
⁸ Energieverbrauch Strom = Bruttosubstanzverbrauch Strom · Klimafaktor

Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Planos de planta



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: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Una primera impresión

Dieses gepflegte Gewerbeobjekt erstreckt sich im Erdgeschoss zweier Doppelhaushälften aus dem Jahr 1994 und bietet insgesamt ca. 547 m² Nutzfläche, verteilt auf 23 helle Räume, 9 Archive und 8 WC-Anlagen. Die Immobilie wurde bisher als großzügige Büroeinheit genutzt und verfügt über vier separate Eingänge, sodass sich die Fläche flexibel in bis zu vier eigenständige Einheiten unterteilen lässt.

Diese Struktur ermöglicht eine individuelle Anpassung und Nutzung je nach Bedarf. Eine vorhandene Rampe sorgt zudem für barrierefreien Zugang.

Die vielseitigen Räume eignen sich ideal für verschiedene gewerbliche Nutzungen, darunter:

- Büro- und Dienstleistungsunternehmen
- Praxisgemeinschaften (z. B. Physiotherapie, Ergotherapie, Psychologie)
- Schulungs- und Seminaranbieter
- Kreativ- und IT-Agenturen
- Architekten-, Ingenieur- und Beratungsbüros
- Kanzleien, Steuerberater oder Co-Working-Spaces

Die Flächenaufteilung gliedert sich in zwei Hauptbereiche:

- Einheit 1 mit ca. 264 m², bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 109 m² und ca. 155 m²
- Einheit 2 mit ca. 283 m², bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 172 m² und ca. 111 m²

Zur Immobilie gehören 14 Außenstellplätze sowie 3 Tiefgaragenstellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter und Kunden bieten.

Die ruhige und dennoch zentrale Lage macht das Objekt zu einer attraktiven Adresse für Unternehmen und Investoren, die eine flexible und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial suchen. Die großzügigen Büroräumlichkeiten befinden sich in einem bewohnten Mehrparteienhaus und sind somit auch außerhalb der regulären Geschäftszeiten – insbesondere nachts und an Wochenenden – nie unbeaufsichtigt oder vollständig ungenutzt.

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



VON POLL
REAL ESTATE

bei einem individuellen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Detalles de los servicios

Zwei verbundene Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten

Vier Einheiten : ca. 109 m² + ca. 155 m² + ca. 172 m² + ca. 111 m²

Vierzehn Parkplätze

Drei Tiefgaragenplätze, davon einer verietet

Gartennutzung

Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Todo sobre la ubicación

Die angebotenen gewerblichen Erdgeschosseinheiten in den Doppelhaushälften befinden sich im attraktiven Stadtteil Picard/Holzmühle am Stadtrand von Saarlouis. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung aus: Direkter Zugang zur Autobahn A620 sowie eine schnelle Verbindung zur A8 gewährleisten optimale Mobilität für Kunden, Lieferanten und Mitarbeitende – sowohl regional als auch überregional in Richtung Saarbrücken, Luxemburg oder Trier.

Die Nähe zur Saarlouiser Innenstadt sorgt für eine gute Versorgung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten. Parkmöglichkeiten vor Ort sowie eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erleichtern den Arbeitsweg der Mitarbeitenden und tragen zu einem angenehmen Arbeitsumfeld bei. Zusätzlich verfügen die Gewerbeeinheiten über eine großzügige Gartennutzung, die sich ideal für Pausen im Freien oder kurze Erholungszeiten während des Arbeitstages eignet.

Die Umgebung ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung, die eine professionelle und gleichzeitig ruhige Arbeitsatmosphäre schafft. Es besteht zudem die Möglichkeit, dass ein Eigentümer einen Teil der Immobilie gewerblich nutzt und einen anderen Teil zu Wohnzwecken umgestaltet oder ausbaut. Diese Flexibilität eröffnet vielseitige Nutzungsperspektiven.

Insgesamt bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus verkehrsgünstiger Lage, Infrastruktur und Lebensqualität für Unternehmen und deren Mitarbeitende.

Número de propiedad: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Otros datos

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

Número de propiedad: 25171221VPG - 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