

Bous – Bous

**\*verkauft\*** Attraktives Wohn-/Geschäftsgebäude als  
Anlage in Toplage

CODE DU BIEN: 23171164



SURFACE HABITABLE: ca. 615 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 639 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23171164
Surface habitable	ca. 615 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	16.02.2024
Pièces	17
Chambres à coucher	7
Salles de bains	6
Année de construction	1937
Place de stationnement	7 x surface libre

Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1993
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Balcon

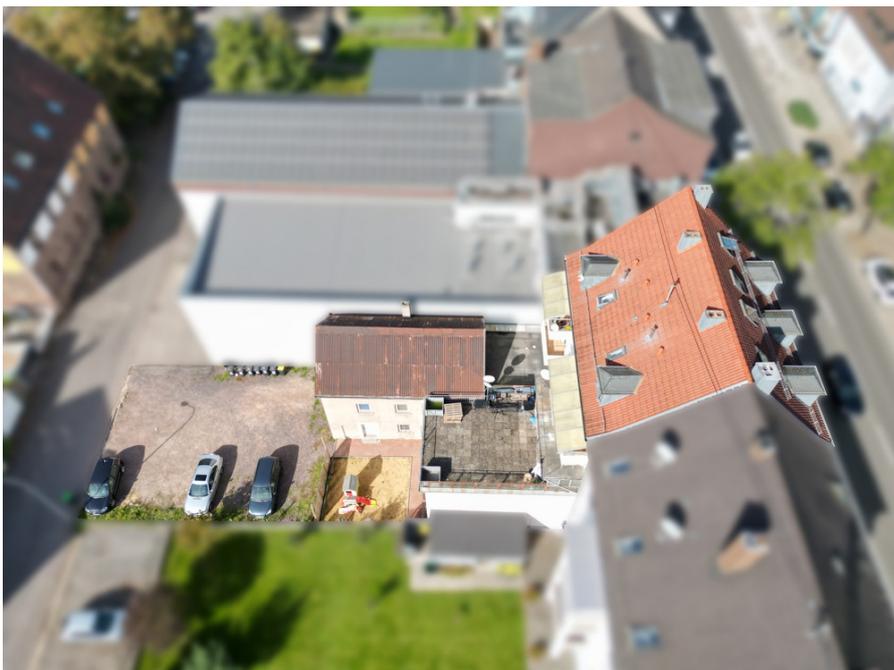
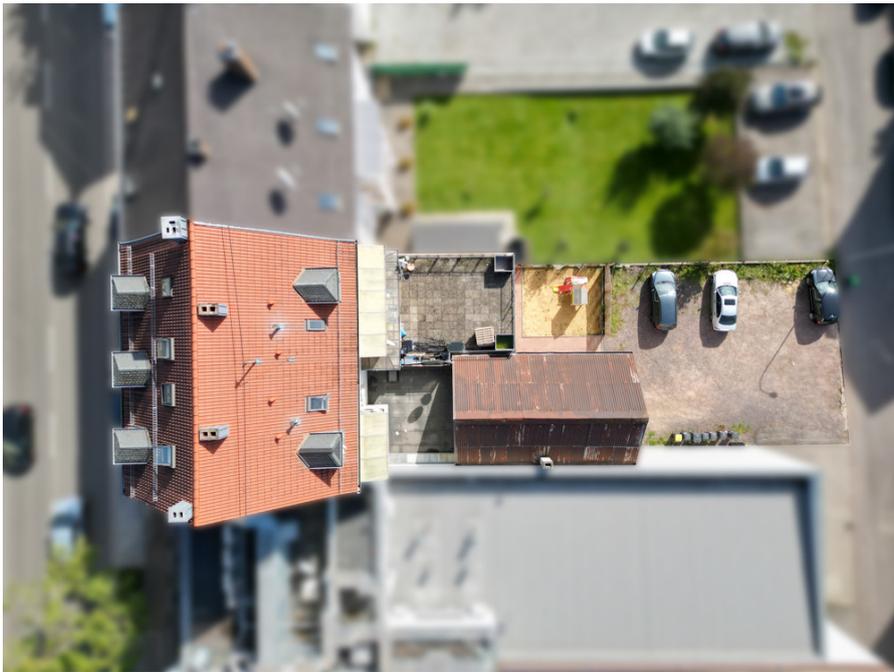
CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	63.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.08.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



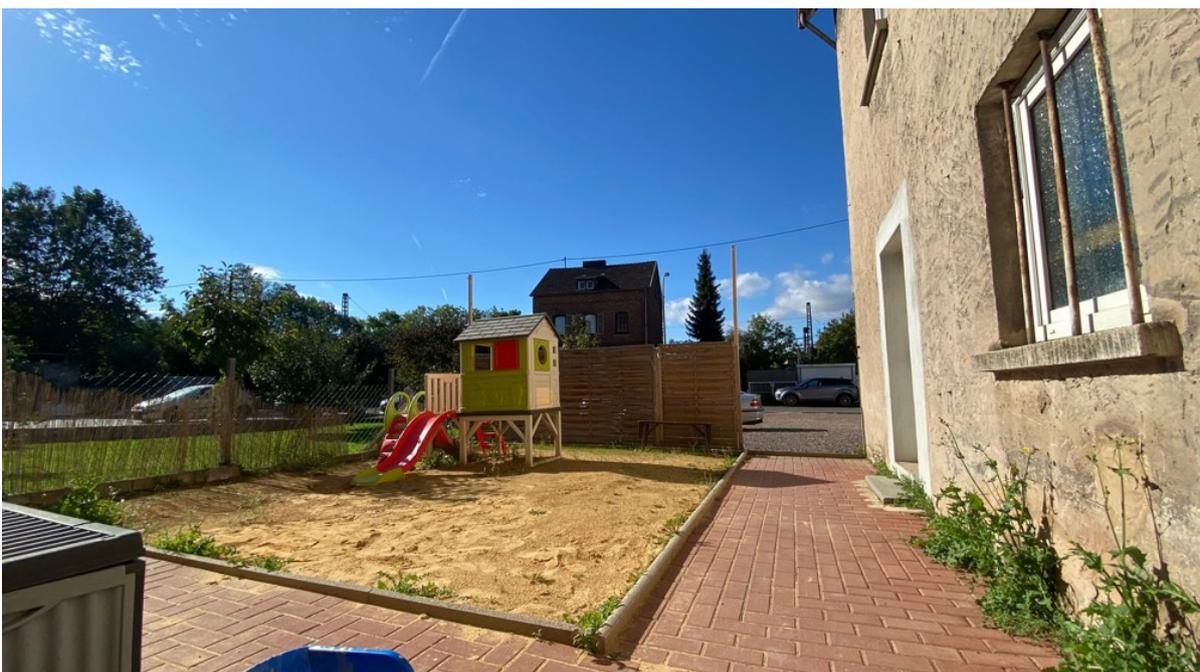
CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



Ihre Immobilienexperten in Ihrer Region

Eine kostenfreie Wertermittlung Ihrer Immobilie zahlt sich aus.  
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.  
T.: 06831 - 98 63 23 0 / saarlouis@von-poll.com



Nutzen Sie unsere Online-Immobilienbewertung schnell und einfach,  
um einen ersten Richtwert für den Marktpreis Ihrer Immobilie zu erfahren.



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

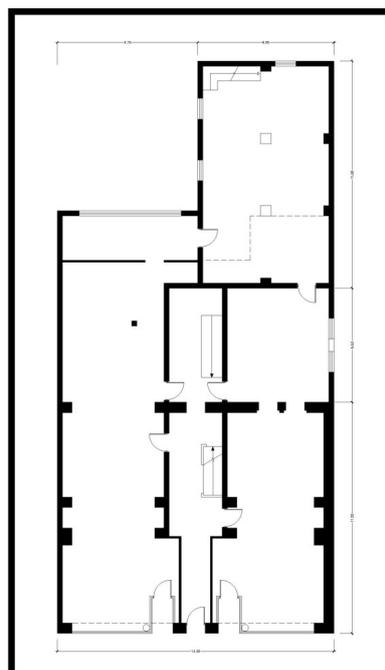
## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

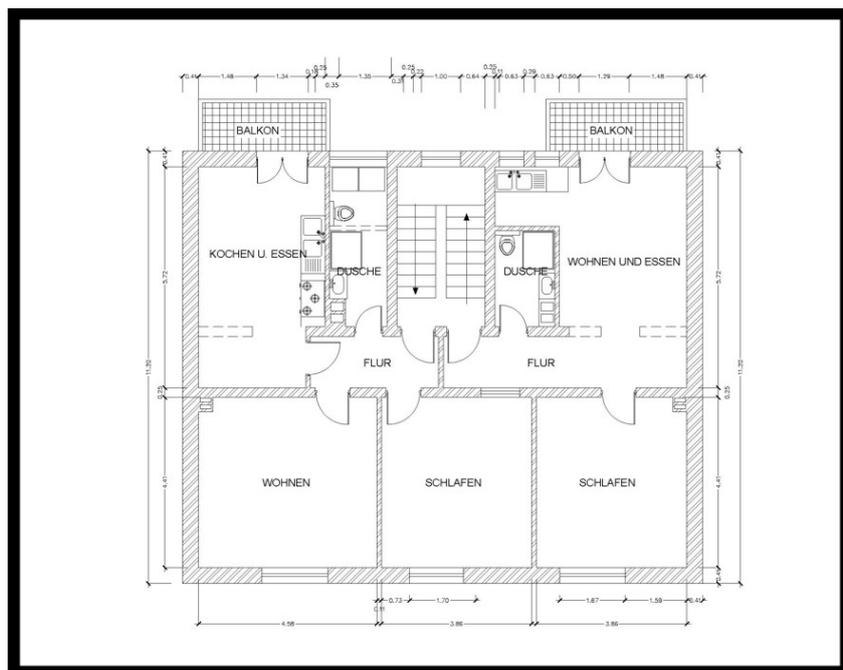
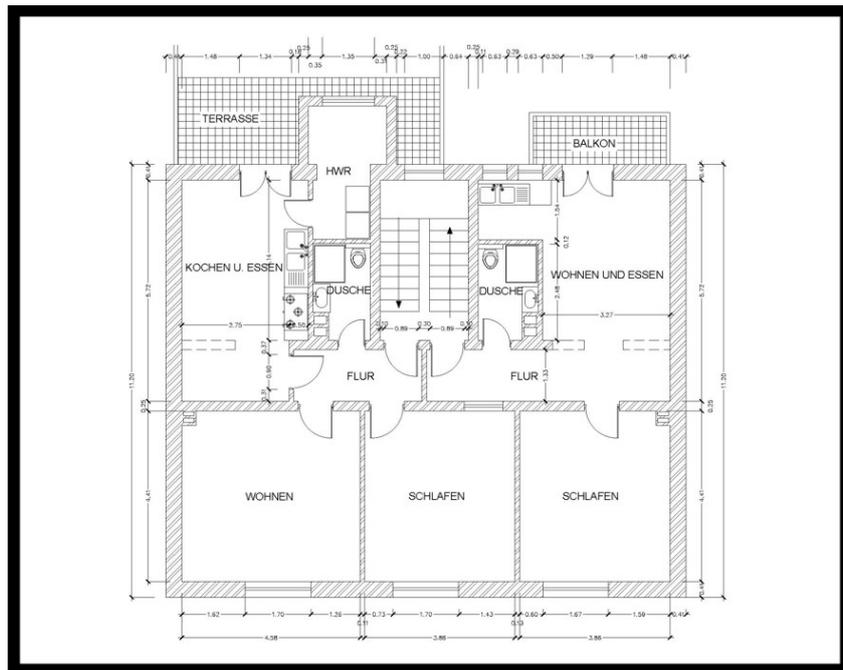
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



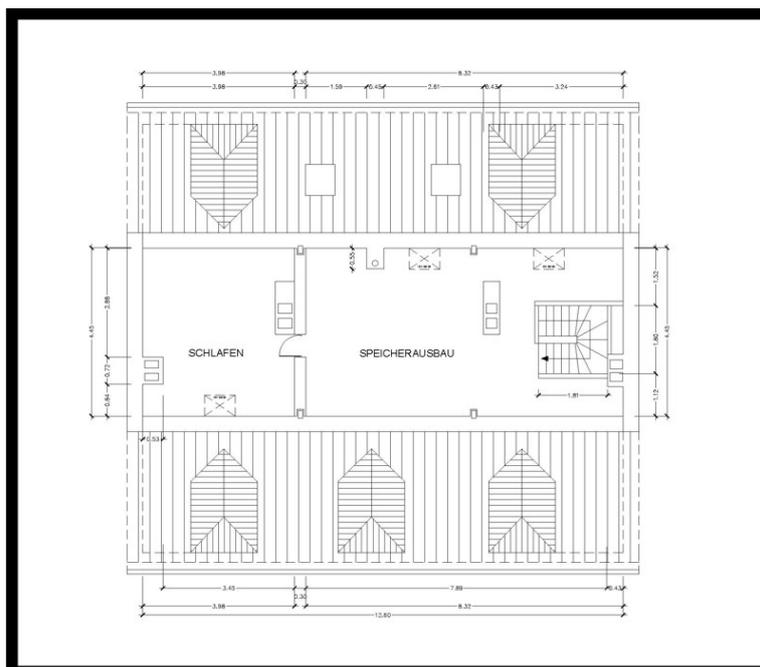
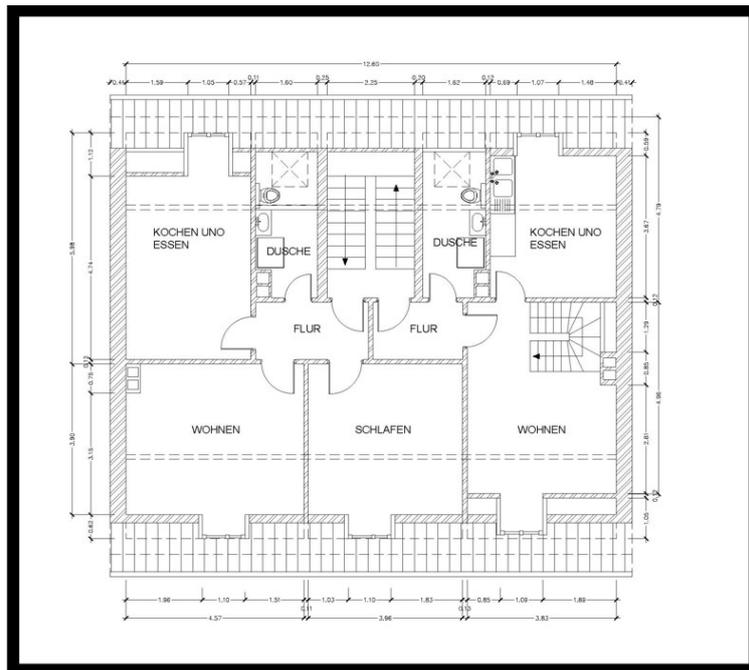
CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



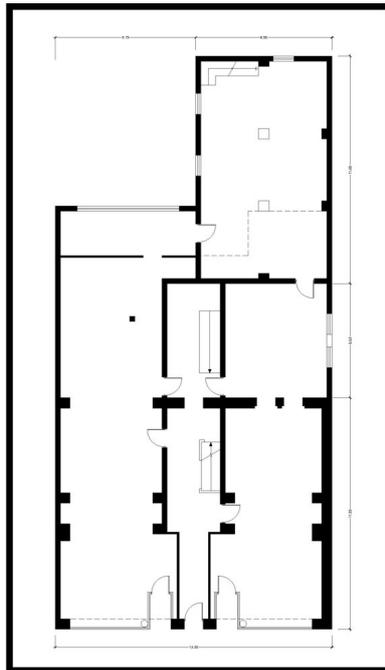
CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## La propriété



CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## Une première impression

Diese Immobilie, mit einer Fläche von ca. 615 m<sup>2</sup>, ist eine erstklassige Gelegenheit für Kapitalanleger. Es handelt sich um ein vollvermietetes Wohn-/Geschäftshaus mit 6 Wohneinheiten und zwei großzügigen Gewerbeeinheiten, sowie ein vermieteter Lagerraum, mit ausreichend Stellplätzen, welche Mieteinnahmen von ca. 43.440.-€ p.P. (ohne die Parkplätze), generiert. Die Immobilie, welche auf einem ca. 639 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht, wurde im Zeitraum von 1992 bis 2018 teilweise renoviert. Der Mietzins wurde teilweise erhöht. Die einzelnen Wohnungen haben eine Wohnfläche von ca. 50m<sup>2</sup>, ca. 65m<sup>2</sup> und ca. 95m<sup>2</sup>. Die gewerbliche Einheiten haben eine Fläche von ca. 140m<sup>2</sup> und ca. 90m<sup>2</sup>. Ein Lagerraum im Anbau ist mit ca.75m<sup>2</sup> ist ebenfalls vermietet. Die Ladenlokale bieten eine sehr attraktive Präsentationsfläche für verschiedene Geschäftsmöglichkeiten. Dank der teilweisen modernen Renovierungen sind die gewerblichen Räumlichkeiten in einem guten Zustand. Die Immobilie befindet sich in einer strategisch günstigen Lage mit hohem Kundenverkehr, was die Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Geschäfte begünstigt. Die Stellplätze sind ein wertvolles Extra, das sowohl für Ladenkunden als auch Mieter von Vorteil ist. Die laufenden Mieteinnahmen machen diese Immobilie zu einer stabilen Einnahmequelle und einer vielversprechenden, wertstabilen Immobilien-Investition für die Zukunft. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als eine attraktive Option für Investoren, die in eine solide und gut gelegene Wohn-/Gewerbeimmobilie investieren möchten. Bitte haben Sie Verständnis dafür dass wir nur gegen Vorlage eines Banknachweises in dieser vollvermieteten Immobilie Besichtigungen durchführen können. Der Energieausweis ist auf das NICHTWOHNGEBÄUDE offiziell ausgestellt. Für das WOHNGEBÄUDE sind folgende Werte ausgestellt: Energieausweis erstellt am: 27.08.2023 Energieausweis gültig bis: 27.08.20233 Energieausweis:Energieverbrauchsausweis Endenergieverbrauch 132,4 kWh m<sup>2</sup>a Warmwasser enthalten Energieeffizienzklasse: D Baujahr lt. Energieausweis: 1992 Wesentlicher Energieträger: Gas

**CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous**

## Détails des commodités

### RENOVIERUNGEN:

- Dach 1992/1993
- Fenster 1992/1993
- Teilweise Wasser-/Stromleitungen 1992/1993
- Bäder 1992/1993 und 2015
- Moderne, hochwertige Verkleidung Eingangsbereich-Haustür+Briefkastenanlage:  
Oktober 2019
- Gas- Etagen-Heizungen in jeweiligen Wohnungen: 1992-1993-2018
- Gasheizung für 2 Gewerberäume in den Kellerräumen
- Separate Strom und Wasserzähler für jede Mieteinheit

**CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous**

## Tout sur l'emplacement

Das großflächige Wohn/-Geschäftshaus mit Lageranbau liegt zentral in Bous mit eigener Zufahrt zu den Parkplätzen, nahe Bahnhof. Die Gemeinde Bous zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten aus. Ärzte und Apotheker, Kindergarten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Mit seiner Nähe zu Saarlouis bietet die Gemeinde für sämtliche Altersschichten ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten, Gastronomie und Erholung an. Die Anbindungen an die Bundesautobahnen A8 und A620 (Saarbrücken/Neunkirchen/Luxemburg) sind exzellent! Der Bahnhof Bous bietet gute Verbindungen Richtung Saarbrücken und Trier. Das künstlerisch bedeutendste Bauwerk in Bous ist das ehemalige Redemptoristenkloster Heiligenborn. Ein traditionelles, modernisiertes Kino befindet sich in der Dorfmitte. Herrliche Wanderwege über Feld und Wald, sowie der bekannte "Fischweiher" laden zu abwechslungsreichen Freizeitgestaltungen ein.

CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 63.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 23171164 - 66359 Bous – Bous

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)