

Saarlouis

# Traumhafte Stadtvilla zur gewerblichen Vermietung

**CODE DU BIEN: 25171215**



**PRIX DE LOYER: 2.250 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 200 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

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

**CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25171215	Prix de loyer	2.250 EUR
Surface habitable	ca. 200 m <sup>2</sup>	Coûts supplémentaires	559 EUR
Pièces	8	Type de bien	Maison urbaine
Salles de bains	2	Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 3 Monatsmieten zzgl MwSt.
Année de construction	1935	Modernisation / Rénovation	2006
Place de stationnement	2 x surface libre	État de la propriété	Entièrement rénové
		Surface de plancher	ca. 230 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	08.12.2035	Consommation d'énergie	196.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	2006

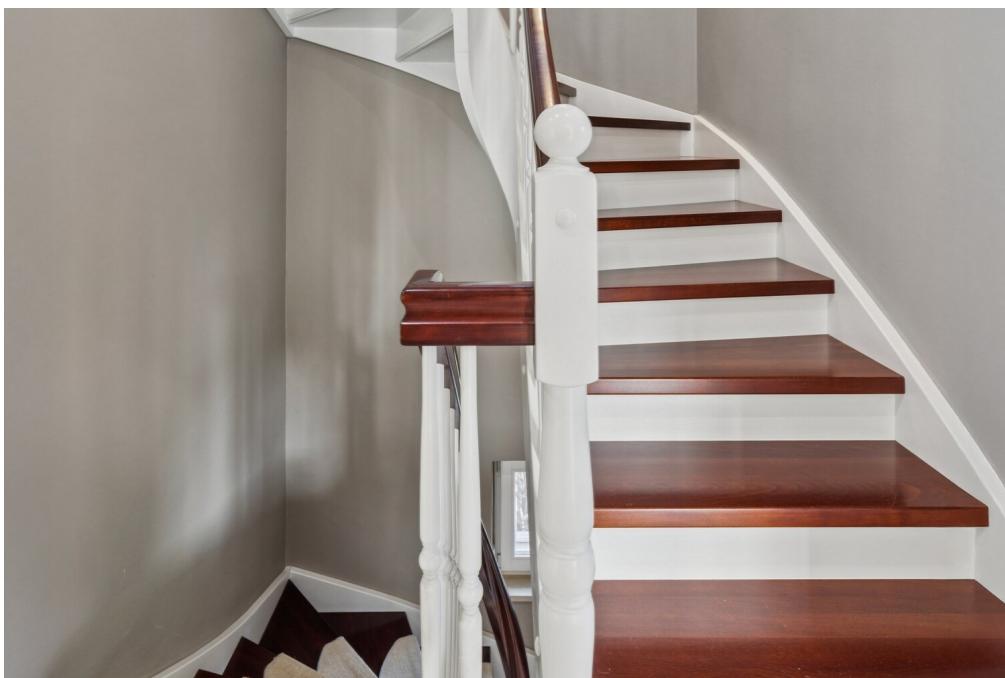
CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



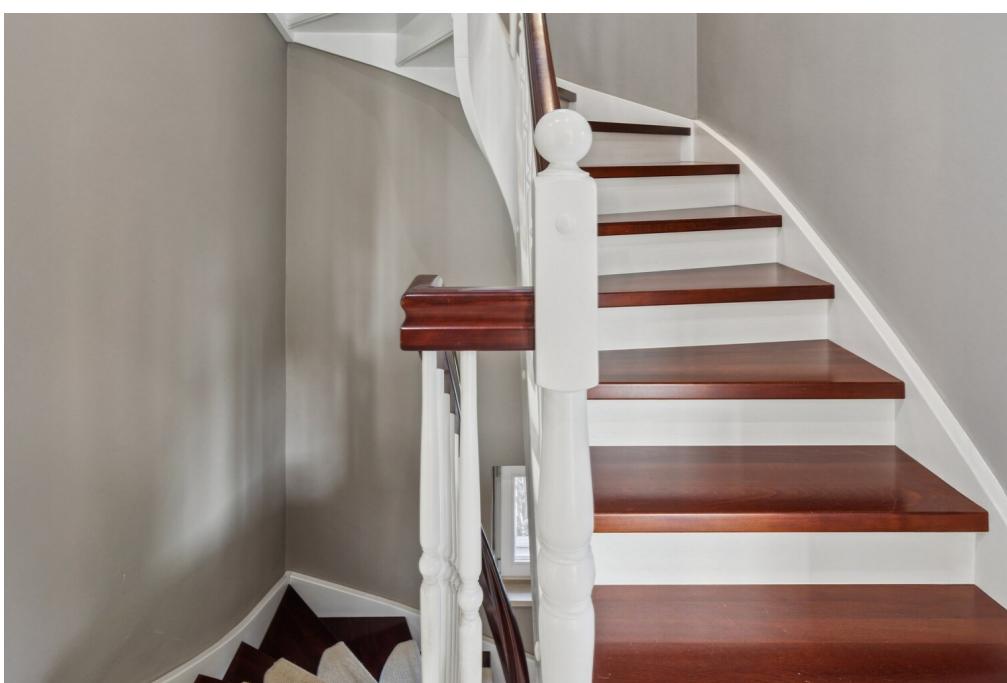
CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



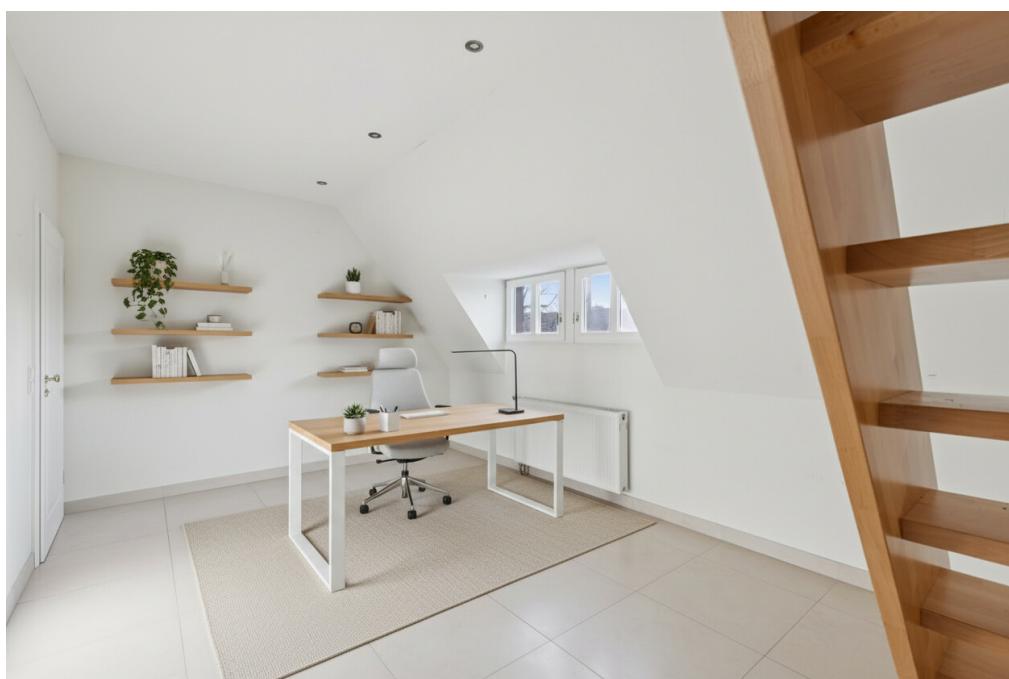
CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

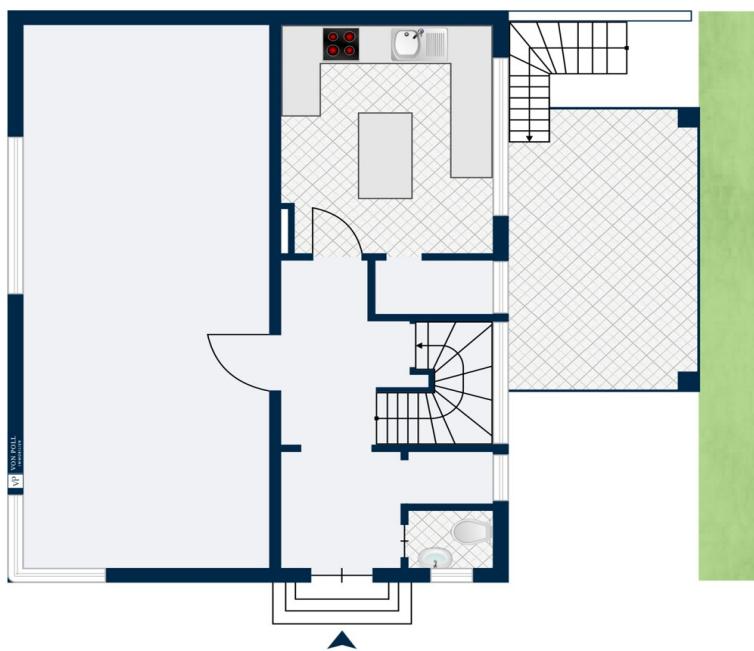
## La propriété



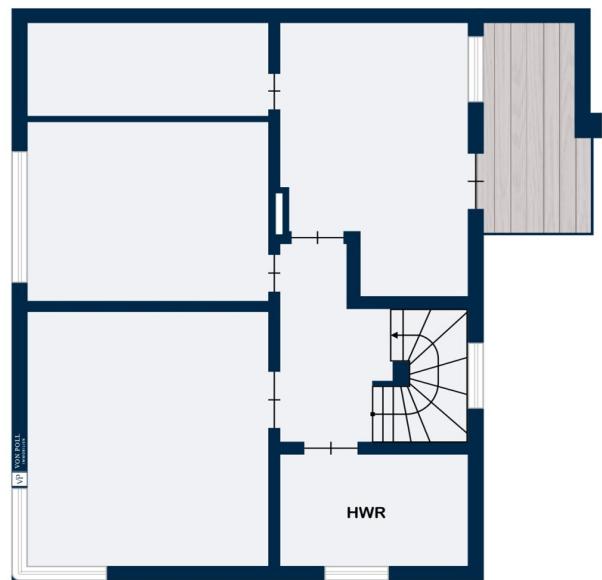
CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Plans d'étage

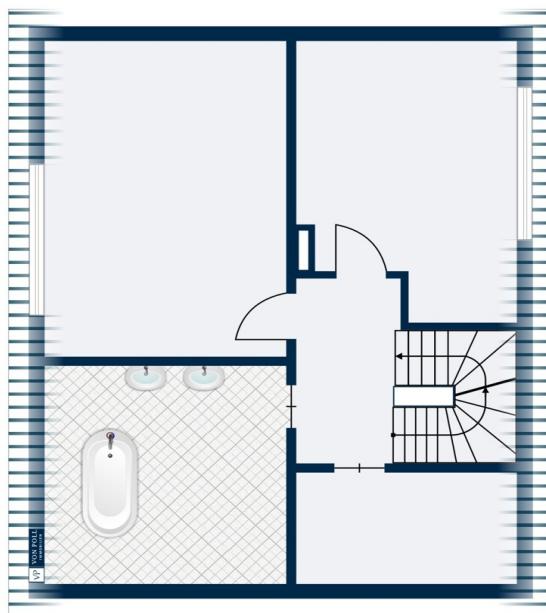




Erdgeschoss



Obergeschoss



**Dachgeschoss**

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Tout sur l'emplacement

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, ausgezeichneter 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 ausgebauten 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.

**CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**CODE DU BIEN: 25171215 - 66740 Saarlouis**

## Contact

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

Marie-Louise Frank

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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