Saarlouis

Gewerbeobjekte im Erdgeschoss, 14 Außenstellplätze, 3 Tiefgaragenstellplätze, idyllischer Garten

CODE DU BIEN: 25171221VPG

PRIX D'ACHAT: 0 EUR • PIÈCES: 32

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 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: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25171221VPG
Pièces	32
Année de construction	1994
Place de stationnement	14 x surface libre, 3 x Parking souterrain

Prix d'achat	Sur demande
Office/Professional practice	Espace de bureau
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 547 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.06.2035

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

La propriété

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-005806976 (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 Warmwasser [2]

☑ Warmwasser enthalten

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

0 10 20 30 >30

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [2]

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauch witt. (kWh)
01.2023	12.2023	Öl	1,1	18 570	928,5	17 642	1,38	4 900
01.2022	12.2022	Öl	1,1	15 960	798,0	15 162	1,35	5 100
01.2021	12.2021	Öl	1,1	23 440	1 172,0	22 268	1,14	5 050

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	135,6	kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	44,05	kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteile [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Vergleichswerte [2] Strom
Gesundheitswesen (allgemein)	100	97	19

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-005806834 (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 Warmwasser [2]

☑ Warmwasser enthalten

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

0 10 20 30 >30

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [2]

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauch witt. (kWh)
01.2023	12.2023	Öl	1,1	25 720	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	5 850
01.2021	12.2021	Öl	1,1	36 950	1 847,5	35 103	1,14	5 200

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	172,7	kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	53,22	kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteile [%]	Vergleichswerte [2] Wärme	Vergleichswerte [2] Strom
Gesundheitswesen (allgemein)	100	97	19

☐ weitere Einträge in Anlage

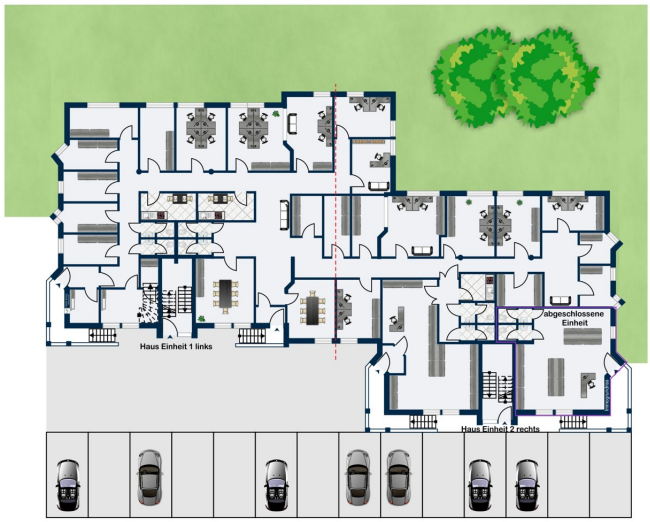
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Plans d'étage



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: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Une première impression

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

bei einem individuellen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Détails des commodités

Zwei verbundene Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten
Vier Einheiten : ca. 109 m² + ca. 155 m² + ca. 172 m² + ca. 111 m²
Vierzehn Parkplätze
Drei Tiefgaragenplätze, davon einer vermietet
Gartennutzung

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25171221VPG - 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

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

www.von-poll.com