

Saarlouis

Locaux commerciaux (bureaux/cabinets) au rez-de-chaussée avec 7 places de parking extérieures, 2 places de parking souterraines et accès au jardin.

CODE DU BIEN: 25171237GEWE



PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 264 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 17

CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 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: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25171237GEWE                              |
| Surface habitable      | ca. 264 m²                                |
| Pièces                 | 17                                        |
| Année de construction  | 1994                                      |
| Place de stationnement | 7 x surface libre, 2 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 485.000 EUR                                                               |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface total                | ca. 264 m²                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace commercial            | ca. 264 m²                                                                |

CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.06.2035 | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                                        |

CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## La propriété



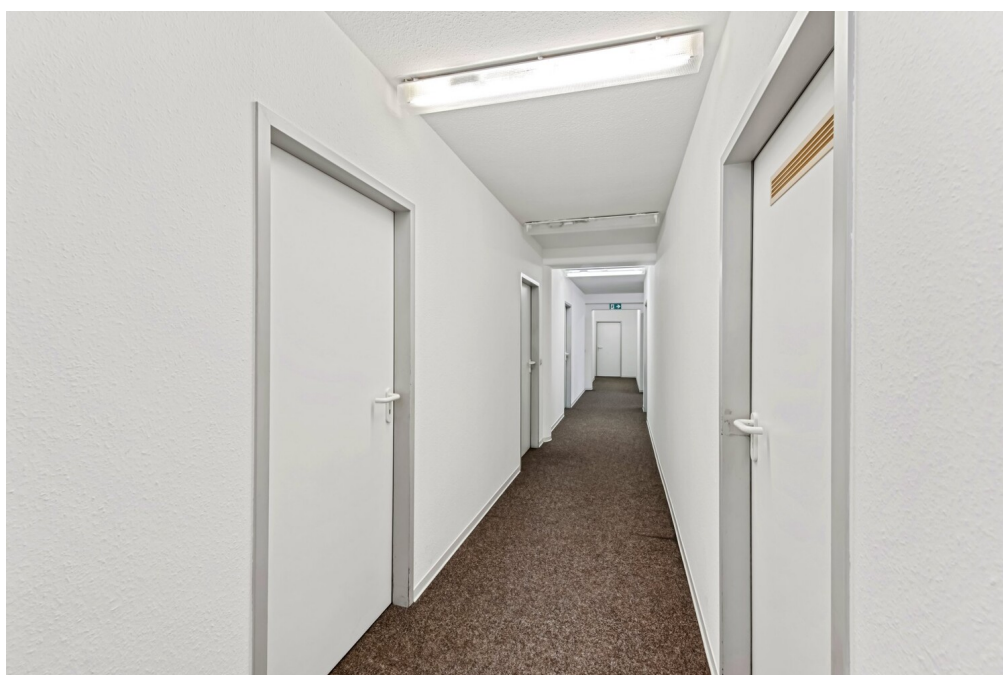
CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

# La propriété



**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
gemäß des § 7a K. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: SL-2025-205899176 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 3  
Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum | von     | bis | Energiegehalt 1 | Primärenergieverbrauch kWh/m² | Endenergieverbrauch kWh/m² | Anteil Warmwasser Anteil | Anteil Lüftung Anteil | Strom Anteil | Energieverbrauch kWh/m² |
|----------|---------|-----|-----------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------|
| 01.2023  | 12.2023 | 01  | 1,1             | 18.570                        | 908,5                      | 17.642                   | 1,38                  | 4.900        |                         |
| 01.2022  | 12.2022 | 01  | 1,1             | 15.960                        | 798,0                      | 15.162                   | 1,30                  | 5.100        |                         |
| 01.2021  | 12.2021 | 01  | 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<sub>2</sub>-Äquivalenten) 44,05 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

| Gebäudekategorie / Nutzung    | Flächenanteil (%) | Vergleichswerte 1 |       |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------|
|                               |                   | Wärme             | Strom |
| Gesamtheitsebenen (allgemein) | 100               | 97                | 19    |

☐ weitere Einträge in Anlage

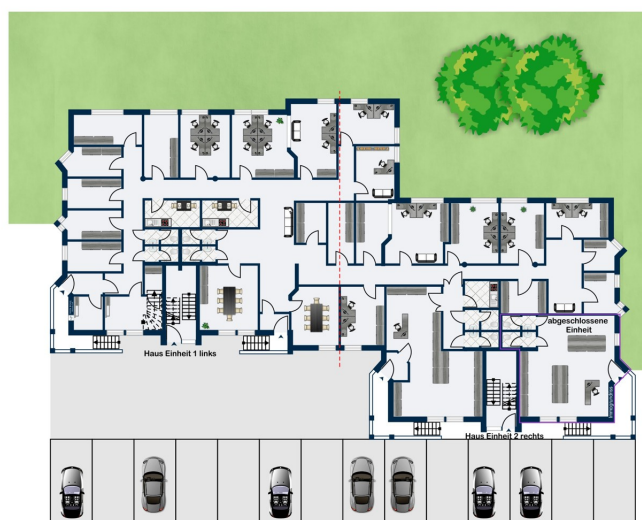
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte gewählte Nutzgrundfläche. 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 Grenzwert nach Bundesenergiegesetz für Heizwärme und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanuncio § 45 Absatz 3 Nummer 6 GEG; veröffentlicht auch unter [www.bmi.bund.de/energieeffizienz](https://www.bmi.bund.de/energieeffizienz)  
3 Grenzwert nach § 45 Absatz 3 Nummer 6 GEG; veröffentlicht auch unter [www.bmi.bund.de/energieeffizienz](https://www.bmi.bund.de/energieeffizienz)

CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 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: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis**

## Une première impression

Derzeit werden die offen verbundenen Räume im Erdgeschoss als moderne Büroräume genutzt, sie eignen sich jedoch ebenso hervorragend für eine Praxisnutzung oder zur Umgestaltung in attraktive Wohnungen – beispielsweise als komfortable Eigentumswohnungen oder großzügige Privatwohnungen mit direktem Zugang zum Garten.

Die beiden separaten Eingänge schaffen ideale Voraussetzungen für zwei abgeschlossene Nutzungseinheiten. Durch die offene Gestaltung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für individuelle Raumkonzepte – ob Wohnen, Arbeiten oder eine Kombination aus beidem. Die hellen, großzügigen Räume überzeugen durch ein angenehmes Raumgefühl und bieten attraktive Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Anspruch an flexibles, stadtnahes Wohnen.

Das derzeit genutzte Gewerbeobjekt erstreckt sich über das Erdgeschoss einer gepflegten Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von ca. 264 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in ca. 109 m<sup>2</sup> und ca. 155 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 errichtet und überzeugt durch seine ruhige, dennoch zentrale Lage sowie den direkten Zugang zu einer liebevoll angelegten Gartenanlage – eine seltene Kombination für gewerblich genutzte Immobilien.

Zur Liegenschaft gehören 7 Außenstellplätze sowie 2 Tiefgaragenstellplätze – ein besonderer Komfort für Mitarbeitende, Kunden oder zukünftige Bewohner.

Ein einzigartiges Objekt mit großem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage – ideal für Investoren, Praxisgemeinschaften, Gewerbetreibende oder Umnutzungsprojekte zu Wohnzwecken.

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich – wir bitten hierfür um Verständnis.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Immobilie gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

**CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis**

## Détails des commodités

- Offene Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten: ca. 109 m<sup>2</sup> + ca. 155 m<sup>2</sup>
- Sieben Parkplätze
- Zwei Tiefgaragenplätze
- Gartennutzung

**CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis**

## Tout sur l'emplacement

Die Erdgeschossseinheiten in dieser attraktiven Doppelhaushälfte, am Stadtrand von Saarlouis, werden derzeit als großzügige Gewerbeflächen genutzt, können jedoch flexibel zu modernen Wohneinheiten umgebaut werden. Die Immobilie befindet sich in einem verkehrsgünstig gelegenen und gefragten Wohngebiet mit direktem Anschluss an die A620 und die A8.

Die naturnahe Umgebung im Bereich Picard/Holzmühle überzeugt durch Ruhe und hohe Lebensqualität, während die Saarlouiser Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Sportangeboten in wenigen Minuten erreichbar ist.

Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahnen A8 und A620 ist der Standort besonders attraktiv für Pendler in Richtung Saarbrücken, Luxemburg oder Trier.

Die grüne Umgebung mit dem nahegelegenen Saarkanal und dem Naturschutzgebiet Saaraltarm lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein – ein ideales Freizeitangebot für Naturfreunde und Familien.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler, die das Potenzial eines Umbaus von Gewerbeflächen zu Wohnraum nutzen möchten.

**CODE DU BIEN: 25171237GEWE - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25171237GEWE - 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)