

Saarlouis

# Architektur trifft Anspruch – Hochwertige Erdgeschoss-Büro/Praxisfläche

CODE DU BIEN: 26171258G



PRIX DE LOYER: 950 EUR • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26171258G - 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: 26171258G - 66740 Saarlouis**

## En un coup d'œil

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>26171258G</b>                            |
| <b>Pièces</b>                 | <b>3</b>                                    |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1996</b>                                 |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 25 EUR (Location)</b> |

|                                     |                               |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Prix de loyer</b>                | <b>950 EUR</b>                |
| <b>Coûts supplémentaires</b>        | <b>155 EUR</b>                |
| <b>Office/Professional practice</b> | <b>Espace de bureau</b>       |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>3.391,50 € inkl. MwSt.</b> |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Bon état</b>               |

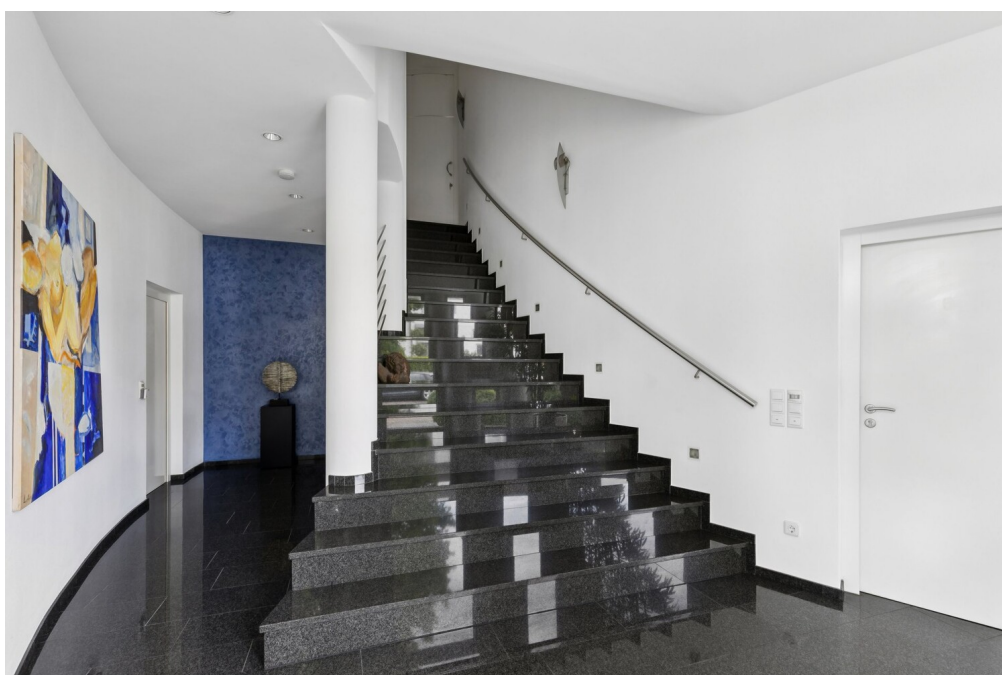
**CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis**

## **Informations énergétiques**

|   |                   |  |                                   |
|---|-------------------|--|-----------------------------------|
| <b>Chauffage</b>  | <b>Télé</b>       | <b>Certification<br/>énergétique</b>                                     | <b>Diagnostic<br/>énergétique</b> |
| <b>Certification<br/>énergétique<br/>valable jusqu'au</b> | <b>14.05.2036</b> | <b>Consommation<br/>d'énergie</b>  | <b>92.00 kWh/m²a</b>              |
|   |                   | <b>Classement<br/>énergétique</b>  | <b>C</b>                          |
|   |                   | <b>Année de<br/>construction selon le<br/>certificat<br/>énergétique</b> | <b>1996</b>                       |

CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis

## La propriété



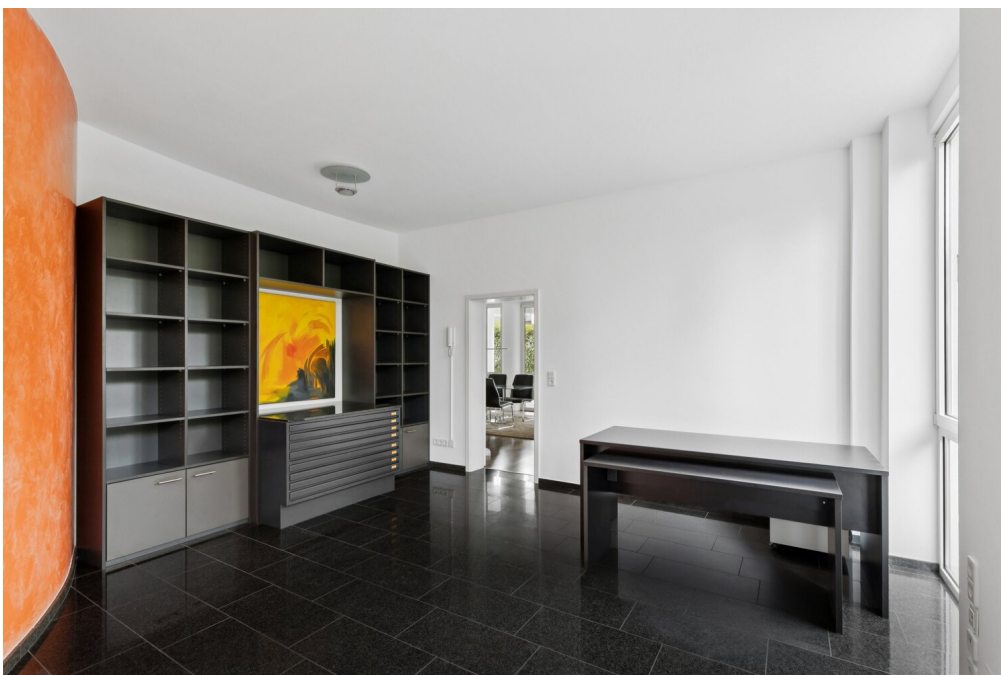
CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis

## La propriété



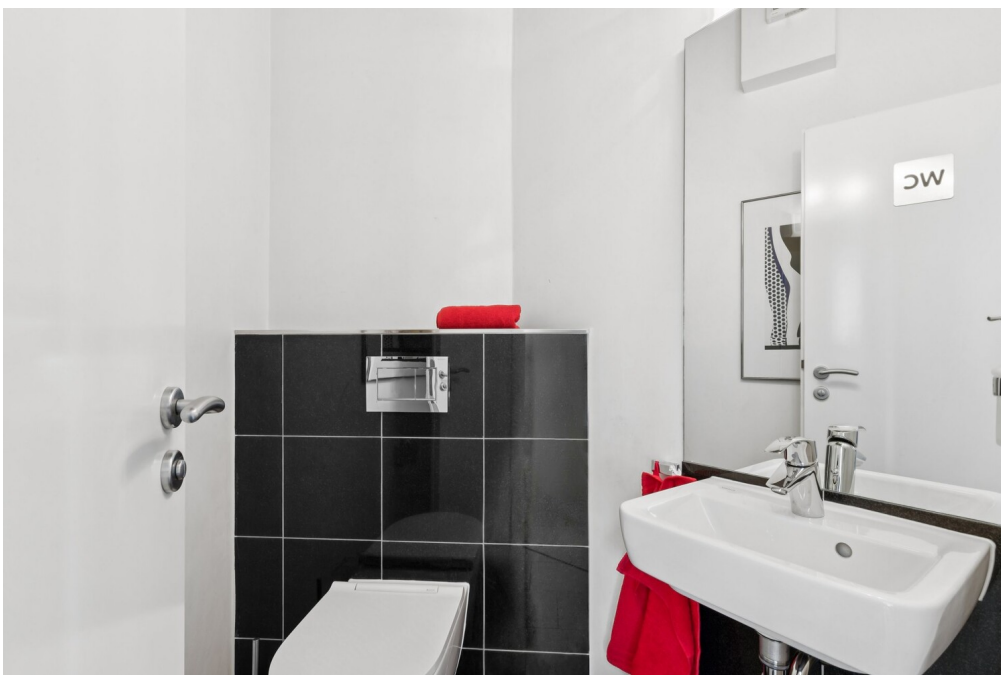
CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis

## La propriété



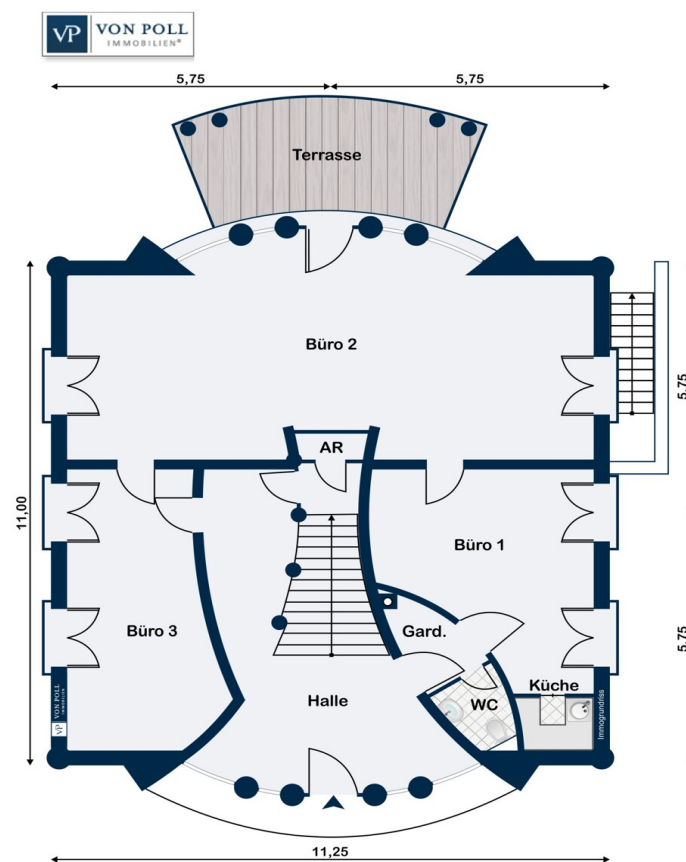
CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis

## La propriété



CODE DU BIEN: 26171258G - 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: 26171258G - 66740 Saarlouis**

## **Une première impression**

Diese außergewöhnliche Gewerbeinheit im Erdgeschoss vereint moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und eine repräsentative Ausstrahlung auf höchstem Niveau. Bereits die elegante Außenfassade mit klaren Linien, stilvollen Säulenelementen und großzügigen Fensterflächen vermittelt Professionalität und Exklusivität – ideal für Unternehmen, die Wert auf einen hochwertigen Auftritt legen.

Die Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle dienstleistungsorientierte Branchen. In Betracht kommen insbesondere therapeutische Praxen, Rechts- und Steuerkanzleien, Architektur- und Ingenieurbüros, Agenturen, Beratungsunternehmen, Coaching- und Schulungsanbieter, kreative Dienstleister sowie vergleichbare Gewerbe.

Eine stilvolle Gewbeadresse mit repräsentativem Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Unternehmen, die Wert auf Qualität, Ambiente und Außenwirkung legen.

Im Inneren erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Ambiente mit bodentiefen Fensterfronten, die den Räumen eine offene und angenehme Arbeitsatmosphäre verleihen. Hochwertige Bodenbeläge in Holzoptik und Granit-Bodenbelag "NERO ASSOLUTO", klare architektonische Linien sowie die großzügige Raumgestaltung schaffen ein modernes und zugleich repräsentatives Arbeitsumfeld.

Die ca. 100 m<sup>2</sup> große Gewerbeinheit umfasst insgesamt drei großzügige und flexibel nutzbare Räume, einen repräsentativen Empfangs- und Eingangsbereich, eine integrierte Einbauküche, eine Garderobe, sowie ein modernes WC. Zahlreiche Steckdosen- und Internetanschlüsse ermöglichen eine optimale technische Infrastruktur für modernes Arbeiten.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Besprechungs- oder Empfangsbereich mit direktem Zugang zur sichtgeschützten Terrasse. Diese bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit für Pausen, diskrete Gespräche oder entspannte Meetings im Freien. Die geschützte Lage sorgt dabei für eine ruhige Atmosphäre.

Große, bodentiefe Fensterflächen sorgen in Verbindung mit innenliegenden Jalousien für ein angenehmes Raumgefühl sowie flexible Licht- und Sichtverhältnisse. Maßgefertigte Einbauschränke, eine integrierte Einbauküche sowie eine teilweise vorhandene Möblierung ergänzen das hochwertige Gesamtbild der Einheit.

Die Beheizung erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung in Verbindung mit Fernwärme.

**Zwei zur Einheit gehörende Stellplätze können angemietet werden und runden dieses attraktive Angebot komfortabel ab.**

**Wir bitten um Verständnis, dass im Rahmen Ihrer Anfrage eine kurze Information zur vorgesehenen Nutzung beziehungsweise zur angedachten Branche sowie die Übersendung der üblichen Unterlagen, wie beispielsweise einer SCHUFA-Auskunft und entsprechender Einkommens- oder Bonitätsnachweise, erforderlich sind.**

**Selbstverständlich werden sämtliche Angaben vertraulich behandelt.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und ein persönliches Kennenlernen.**

**CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis**

## **Détails des commodités**

- **Integrierte Einbauküche für eine komfortable Nutzung im Arbeitsalltag**
- **Maßgefertigte Einbauschränke mit praktischem Stauraum und harmonischer Integration in das Raumkonzept**
- **Teilweise geschmackvoll möbliert und dadurch kurzfristig nutzbar**
- **Große, bodentiefe Fensterelemente für ein helles und freundliches Arbeitsambiente**
- **Innenliegende Jalousien sorgen zusätzlich für angenehmen Sicht- und Sonnenschutz**
- **Hochwertige Bodenbeläge aus Granit und Laminat unterstreichen den modernen und gepflegten Gesamteindruck**
- **Angenehme Fußbodenheizung in Verbindung mit effizienter Fernwärmeversorgung**
- **Zahlreiche Steckdosen sowie mehrere Internetanschlüsse bieten optimale Voraussetzungen für modernes und flexibles Arbeiten**

**CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis**

## **Tout sur l'emplacement**

**Fraulautern verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag besonders komfortabel macht: kurze Wege, vielfältige Versorgungsmöglichkeiten und eine gute Anbindung sorgen für eine hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der näheren Umgebung, sodass Besorgungen schnell und unkompliziert erledigt werden können.**

**Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut: Zwei Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken sind in kurzer Zeit erreichbar und gewährleisten eine zuverlässige Betreuung.**

**Besonders attraktiv ist zudem die Nähe zur Saarlouiser Innenstadt, die nur etwa 1 km entfernt liegt. Dadurch erreichen Sie zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Angebote in wenigen Minuten. Die kurze Distanz ermöglicht es, die Vorteile einer lebendigen Innenstadt zu genießen – sei es zum Einkaufen, Ausgehen oder für Freizeitaktivitäten – und gleichzeitig ruhig und entspannt zu arbeiten.**

**Auch verkehrstechnisch ist Fraulautern bestens angebunden: Die Autobahnen A8 und A620 sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Saarbrücken, Frankreich, Luxemburg und Trier.**

**Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Familienfreundlichkeit des Standorts. Die nahegelegene Saarlouiser Innenstadt verfügt zudem über mehrere Gymnasien und erweitert damit das umfassende Bildungsangebot in der Umgebung.**

**Insgesamt verbindet Fraulautern eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen – ideal für alle, die stadtnah und dennoch ruhig arbeiten möchten.**

**CODE DU BIEN: 26171258G - 66740 Saarlouis**

## **Plus d'informations**

**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: 26171258G - 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](http://www.von-poll.com)**