

Saarlouis

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

??????? ???????? : 25171221VPG



???? ?????? : 0 EUR • ?????? : 32

??????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ??? ??????

|                    |                                                               |
|--------------------|---------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25171221VPG                                                   |
| ????????           | 32                                                            |
| ???? ?????????     | 1994                                                          |
| ???? ?????????     | 14 x ?????????<br>????? ??????????,<br>3 x ??????<br>???????? |

|                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?????                            | ?????<br>????????                                                                     |
| ??????? /<br>????????????<br>???????? | ???? ?????                                                                            |
| ????????                              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????? ?????                        | ca. 547 m <sup>2</sup>                                                                |
| ?????<br>????????                     | ?????                                                                                 |

??????? ???????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

????????????? ??????????

|                  |            |                  |           |
|------------------|------------|------------------|-----------|
| ???? ??????????? | ????       | ???????????????? | VERBRAUCH |
| ?????????????    | 22.06.2035 | ??????????       |           |
| ???????????????? |            | ???? ??????????? | 1994      |
| ?????? ??        |            | ???????? ?? ??   |           |
|                  |            | ??????????       |           |
|                  |            | ??????????????   |           |



???????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ?????????





???????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ?????????





???????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ?????????



???????? ?????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ???????





???????? ??: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ???????



???????? ?????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ???????





???????? ??????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ?????????





??????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ???????? : 25171221VPG - 66740 Saarlouis

?? ????????

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 19 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SL-2025-00080976 3

**Endenergieverbrauch**

Endenergieverbrauch Wärme 92,8 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 >180

☒ Warmwasser enthalten Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser?

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

0 10 20 30 >30

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom?

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
☐ Zuschaltung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum | von     | bis | Energiegeiger 1 | Primärenergieverbrauch | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Kühlung (kWh) | Klimasystem | Energieverbrauch (kWh) |
|----------|---------|-----|-----------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| 01.2023  | 12.2023 | 01  | 1,1             | 18 970                 | 928,5                  | 17 642                  | 1,36                 | 4 900       |                        |
| 01.2022  | 12.2022 | 01  | 1,1             | 15 960                 | 798,0                  | 15 162                  | 1,35                 | 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 (%) | Vergleichswert 1 |       |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------|
|                              |                   | Wärme            | Strom |
| Gesundheitswesen (allgemein) | 100               | 87               | 19    |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gelüftete Nutzfläche. 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 Gemindert um den Witterungseinfluss für Heizung und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger (BfA) vom 3. September 2023, veröffentlicht auch unter [www.bau-nb-energieausweisung.de](https://www.bau-nb-energieausweisung.de)

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 19 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SL-2025-00080934 3

**Endenergieverbrauch**

Endenergieverbrauch Wärme 126,4 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 160 180 >180

☒ Warmwasser enthalten Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser?

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

0 10 20 30 >30

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom?

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
☐ Zuschaltung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum | von     | bis | Energiegeiger 1 | Primärenergieverbrauch | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Kühlung (kWh) | Klimasystem | Energieverbrauch (kWh) |
|----------|---------|-----|-----------------|------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|------------------------|
| 01.2023  | 12.2023 | 01  | 1,1             | 25 720                 | 1 286,0                | 24 434                  | 1,38                 | 5 500       |                        |
| 01.2022  | 12.2022 | 01  | 1,1             | 22 890                 | 1 141,5                | 21 748                  | 1,35                 | 5 650       |                        |
| 01.2021  | 12.2021 | 01  | 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<sub>2</sub>-Äquivalenten)** 53,22 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

| Gebäudekategorie / Nutzung   | Flächenanteil (%) | Vergleichswert 1 |       |
|------------------------------|-------------------|------------------|-------|
|                              |                   | Wärme            | Strom |
| Gesundheitswesen (allgemein) | 100               | 87               | 19    |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gelüftete Nutzfläche. 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 Gemindert um den Witterungseinfluss für Heizung und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger (BfA) vom 3. September 2023, veröffentlicht auch unter [www.bau-nb-energieausweisung.de](https://www.bau-nb-energieausweisung.de)



???????? ??????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????,

??????? ???????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

## ??? ????? ?????????

Dieses gepflegte Gewerbeobjekt erstreckt sich im Erdgeschoss zweier Doppelhaushälften aus dem Jahr 1994 und bietet insgesamt ca. 547 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 109 m<sup>2</sup> und ca. 155 m<sup>2</sup>
- Einheit 2 mit ca. 283 m<sup>2</sup>, bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 172 m<sup>2</sup> und ca. 111 m<sup>2</sup>

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.



??????? ????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

??????????????? ??? ?????????

Zwei verbundene Erdgeschoss-Gewerbereinheiten

Vier Einheiten : ca. 109 m<sup>2</sup> + ca. 155 m<sup>2</sup> + ca. 172 m<sup>2</sup> + ca. 111 m<sup>2</sup>

Vierzehn Parkplätze

Drei Tiefgaragenplätze, davon einer vermietet

Gartennutzung

??????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

??? ??? ??? ???????????

Die angebotenen gewerblichen Erdgeschossseinheiten 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.

??????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.6.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 92.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 18.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



??????? ?????????: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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