

## Saarlouis

?????????? ?????????? ???????????/???????????? ???  
?????????? ?? 7 ?????????????? ?????????? ??????????????, 2  
???????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? ???????

????????? ??????????: 25171237GEWE



???? ??????: 485.000 EUR • ??????????: ca. 264 m<sup>2</sup> • ??????: 17

??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

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

???????? ?????????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

?? ??? ??????

???????? ?????????	25171237GEWE
???????????	ca. 264 m²
?????????	17
???? ?????????????	1994
????? ?????????????	7 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ????????? ?????????

????? ???????	485.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ???????	ca. 264 m²
????????? ?????????????	???????
????????????? ??????	ca. 264 m²

??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

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

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	22.06.2035	??????????	
????????????????		???? ???????????	1994
?????? ??		???????? ?? ??	
		??????????	
		??????????????	



??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

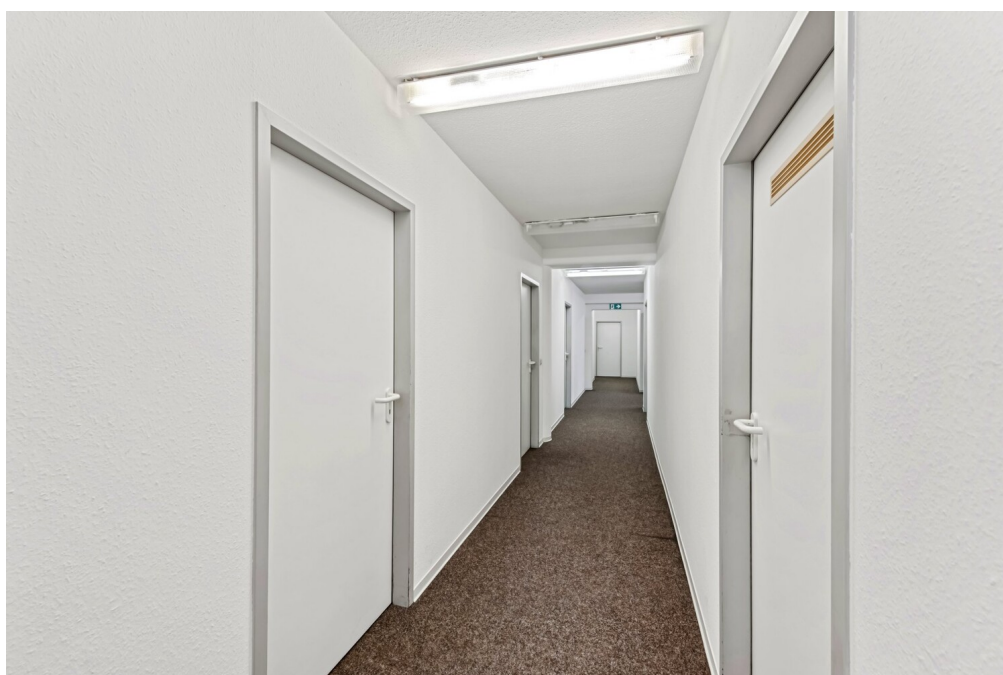
?? ????????





??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

?? ????????





??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ???????? : 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

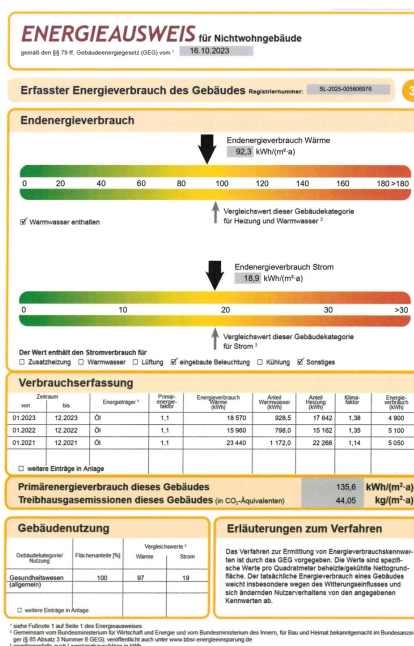
?? ????????





??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

?? ????????





??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

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

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 m², aufgeteilt in ca. 109 m² und ca. 155 m². 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.

??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

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

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



??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

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

Die Erdgeschoseinheiten in dieser attraktiven Doppelhaushälfte, am Stadtrand von Saarlouis, werden derzeit als großzügige Gewerbebüroflächen 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.

??????? ???????: 25171237GEWE - 66740 Saarlouis

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

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.

??????? ?????????: 25171237GEWE - 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)