

Saarlouis

?????????? ?? 7 ??????????? ?????? ???????????,  
1 ??????? ??? ??????????? ??? ???  
?????????? ??? ?? ??????????.

?????? ??????: 25171238



???? ??????: 515.000 EUR • ??????????: ca. 283 m<sup>2</sup> • ??????: 15

???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

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

????????? ??????????: 25171238 - 66740 Saarlouis

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25171238
???????????	ca. 283 m <sup>2</sup>
?????????	15
????? ????????????	1994
????? ????????????	7 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????? ?????????

????? ????????	515.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????	?????????
???????????	ca. 283 m <sup>2</sup>

????????? ??????????: 25171238 - 66740 Saarlouis

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

????? ????????????	?????	VERBRAUCH
???????????	16.09.2028	
???????????????		101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		
		D
		1994

???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

?? ???????



???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

?? ??????



???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

?? ??????



????????? ??????????: 25171238 - 66740 Saarlouis

?? ????????



????????? ??????????: 25171238 - 66740 Saarlouis

?? ????????



VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

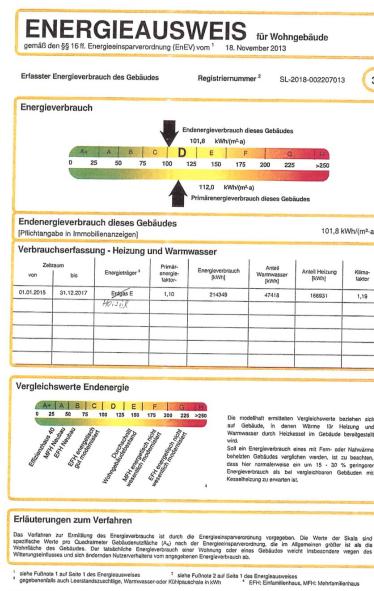
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

?? ??????



????????? ??????????: 25171238 - 66740 Saarlouis

???????



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

???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

## ??? ????

Die offen gestalteten Räume im Erdgeschoss werden derzeit als moderne Büroräume genutzt und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Praxis, Büro oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten – die Räume lassen sich flexibel an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Zwei separate Eingänge ermöglichen eine einfache Aufteilung in zwei eigenständige Einheiten. Helle, großzügige Räume schaffen ein angenehmes Raumgefühl und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger.

Das derzeit genutzte Gewerbeobjekt erstreckt sich über das Erdgeschoss von einer gepflegten Doppelhaushälfte mit einer Gesamtfläche von ca. 283 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in ca. 172 m<sup>2</sup> und ca. 111 m<sup>2</sup>. Errichtet 1994, überzeugt das Objekt durch seine ruhige, dennoch zentrale Lage und den direkten Zugang zu einer liebevoll angelegten, idyllischen Gartenanlage – eine seltene Kombination für gewerblich genutzte Immobilien.

Zur Liegenschaft gehören zudem 7 Außenstellplätze und 1 Tiefgaragenstellplatz, die Komfort für Mitarbeiter, Kunden oder zukünftige Bewohner garantieren.

Ein seltes Objekt mit großem Entwicklungspotenzial – überzeugen Sie sich selbst vor Ort von der Flexibilität und dem besonderen Charme dieser Immobilie.

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.

???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

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

Zwei Einheiten : ca. 172 m<sup>2</sup> + ca. 111 m<sup>2</sup>

Sieben Parkplätze

Ein Tiefgaragenstellplatz

Gartennutzung

???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

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

Die Erdgeschosseinheiten dieser attraktiven Doppelhaushälfte am Stadtrand von Saarlouis werden derzeit als großzügige Gewerbefläche genutzt, können jedoch flexibel zu modernen Wohnräumen umgestaltet werden. Die Immobilie liegt in einem verkehrsgünstig angebundenen und begehrten Wohngebiet mit direktem Anschluss an die A620 und A8.

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

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Nachbarschaft und eine gut ausgebauten Infrastruktur aus. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Durch die schnelle Anbindung an die Autobahnen A8 und A620 ist der Standort besonders attraktiv für Berufspendler 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 Familien und Naturfreunde.

Diese Lage verbindet naturnahes Wohnen mit stadtnaher Anbindung und bietet somit ideale Voraussetzungen für alle, die das Potenzial einer Umnutzung von Gewerbe- zu Wohnflächen nutzen möchten.

???????? ?????: 25171238 - 66740 Saarlouis

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25171238 - 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)