

Saarlouis

Teljes kihasználtság: Befektetésre alkalmas ingatlan vonzó lakótérrel és üzlethelyiséggel

VP azonosító: 25171234G



VÉTELÁR: 485.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 210 m²

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Áttekintés

VP azonosító	25171234G	Vételár	485.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 152 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2016
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 217 m ²
Építés éve	1886	Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	150.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Távfutés	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1886

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



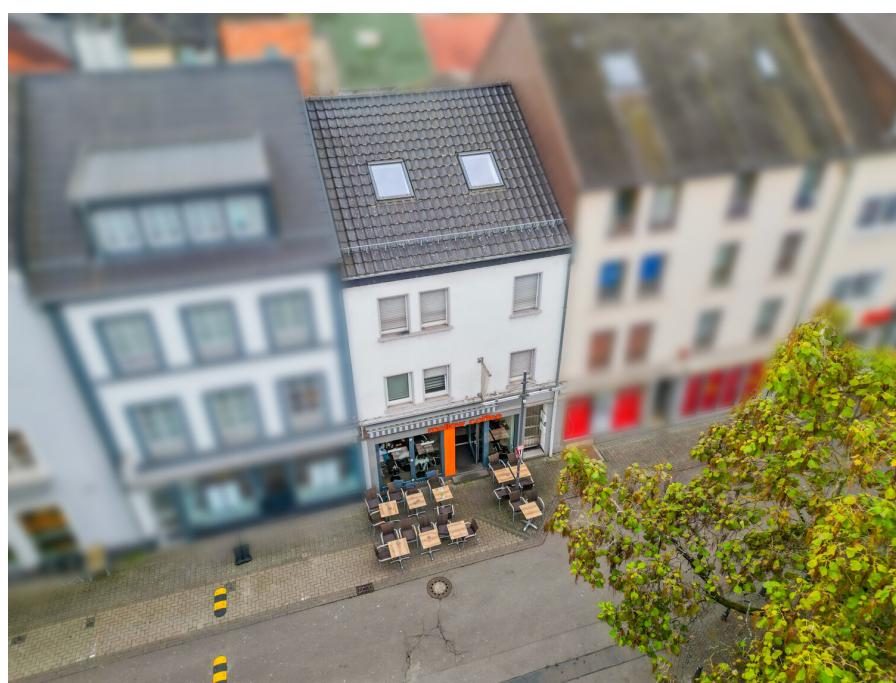
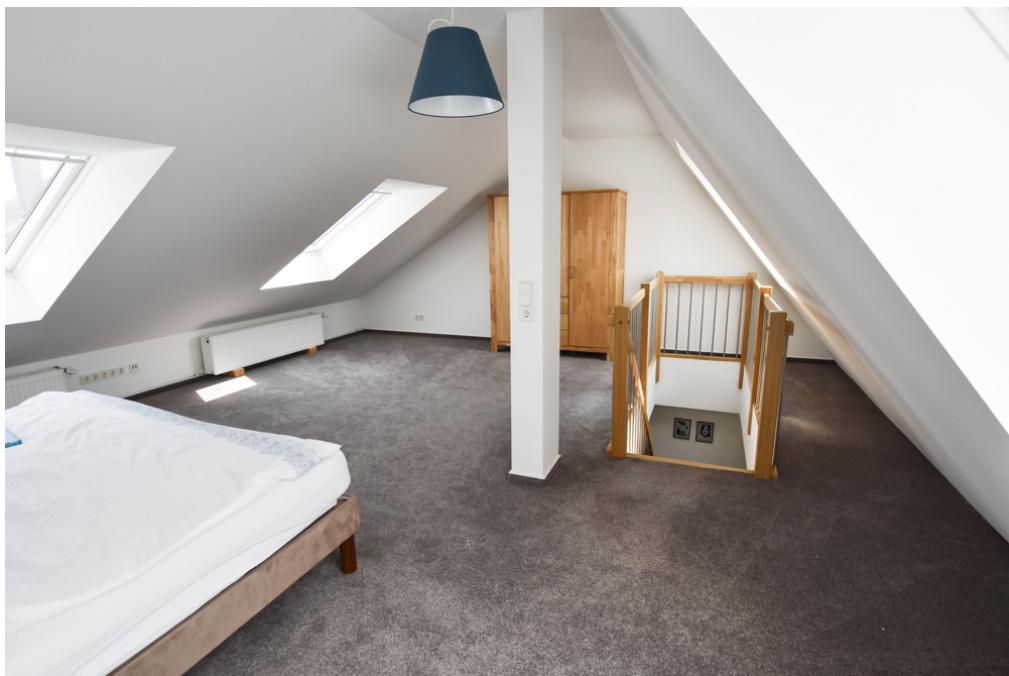
VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



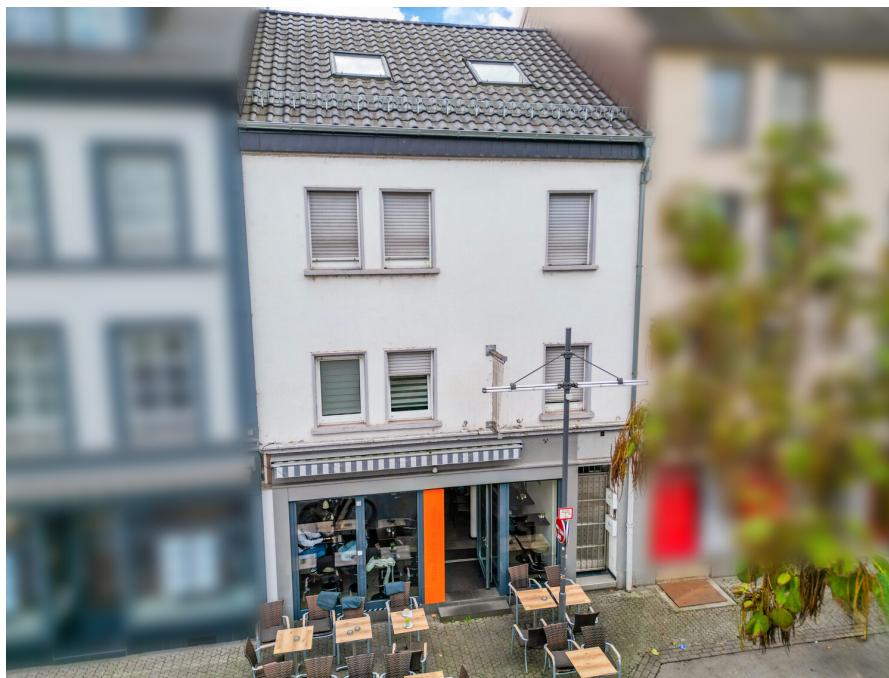
VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023		
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer:	SL-2025-006054645
Energiebedarf		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes <p>Wert: 153,3 kWh/m² a</p> <p>Treibhausgasemissionen: 62,5 kg CO₂-Äquivalent (m² a)</p>		
<p>Wert: 30,5 kWh/m² a</p> <p>Primingenergielos ist dieses Gebäude</p>		
Antragssteller und GEZ Primärkennwert: 30,5 kWh/m² a Antragsteller: Antragsteller (Name/ Firma) Adressenqualität des Gebäudes: 0,29 Wärmeabfuhrqualität: 0,00 W/mK Gesamtwert Wärmeabfuhr (Nettoheat): □ angegeben		
<p>Die Primärkennwerte entsprechen unterschiedlichen Befestigungen mit dem V-Wert 153,3. Die Endenergiebedarfe entsprechen unterschiedlichen Befestigungen mit dem V-Wert 30,5. Der V-Wert 153,3 entspricht einer Wärmeabfuhr nach § 60 Absatz 1 GEZ. Der V-Wert 30,5 entspricht einer Wärmeabfuhr nach § 60 Absatz 1 GEZ.</p>		
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 153,0 kWh/m² a		
Angaben zur Nutzung energetischer Energien Erneuerbare Energien: 0,00 kWh/m² a Wärmeversorgung: 0,00 kWh/m² a Wärmeversorgung per Antrag: 0,00 kWh/m² a Wärmeversorgung per Pflichtangabe: 0,00 kWh/m² a Wärmeversorgung mindestens: 0,00 kWh/m² a Wärmeversorgung höchstens: 0,00 kWh/m² a Wärmeversorgung tatsächl. Wert: 0,00 kWh/m² a Ertrag des PV-Energie-Plausi auf Grundlage einer Berechnung in einem Zeitraum von 10 Jahren: 0,00 kWh/m² a Anteil der erneuerbaren Energien: 0,00 % Anteil der erneuerbaren Energien: 0,00 %		
Vergleichswerte Endenergie* <p>Die Vergleichswerte sind für das Energieverbrauchskennzeichen berechnet. Es zeigt die Verteilung des Energieverbrauchs unter den verschiedenen Energieklassen. Die Werte basieren auf den tatsächlichen Werten der Wärmeabfuhr. Die Werte sind im Vergleich zu den tatsächlichen Werten der Wärmeabfuhr abweichen. Diese Werte können für die Preisgestaltung von immobilen Anlagen oder für die Werbewirksamkeit eines Gebäudes herangezogen werden.</p>		
Erklärungen zum Berechnungsverfahren <p>Das Energieverbrauchskennzeichen ist ein Energieverbrauchskennzeichen, das die tatsächliche Wärmeabfuhr eines Gebäudes berücksichtigt. Es wird auf Basis der tatsächlichen Wärmeabfuhr berechnet. Die tatsächliche Wärmeabfuhr kann von den tatsächlichen Werten der Wärmeabfuhr abweichen. Diese Werte können für die Preisgestaltung von immobilen Anlagen oder für die Werbewirksamkeit eines Gebäudes herangezogen werden.</p>		
Wichtig: <ul style="list-style-type: none"> Der V-Wert ist ein gemeinsamer Normwert, der mit dem tatsächlichen Wärmeabfuhrwert verglichen wird. Die Angabe der V-Werte ist auf den zweiten Dezimalen zu runden. Der V-Wert ist eine Abkürzung für den Vierstufenwert. Der V-Wert ist eine Abkürzung für den Vierstufenwert. Der V-Wert ist eine Abkürzung für den Vierstufenwert. 		

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS für Nicht-Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-006054648 2

Energiebedarf

Arbeitsweise	Wert	Einheit
Treibhausgasemissionen	88,1	kg CO ₂ -Äquivalent (t/a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes	215,1	MWh/m ² a
Prinzipieller Endenergiebedarf	296,1	MWh/m ² a
Prinzipieller Endenergiebedarf dieses Gebäudes	296,1	MWh/m ² a

Arbeitsweise nach § 80 I Absatz 1 Nr. 1 bis 4 und § 80 II Absatz 1 Nr. 1 bis 4 des Energieeinsparverordnungs (EinsparVO) und § 80 III Absatz 1 Nr. 1 bis 4 des Energieeffizienzverordnungs (EffizienzVO)

Prinzipieller Endenergiebedarf: 296,1 MWh/m²a
Arbeitsweise: 215,1 MWh/m²a
Emissionsfaktor: 0,64 tCO₂/MWh
Sammelwert: 0,81 tCO₂/MWh
Summierung: angekreuzt

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 215,1 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien*	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Nutzung zur Erfüllung des Energiebedarfs gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 des Energieeinsparverordnungs (EinsparVO)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Erläuterung: Der Anteil der durch erneuerbare Energien erzeugten Endenergie am Bruttostromaufwand des Gebäudes beträgt 100 % (nach § 80 I Absatz 1 Nr. 1 des Energieeinsparverordnungs (EinsparVO))		
Wärmequelle: 0 % EE		
Solarthermie: 0 % EE		
Windkraft: 0 % EE		
Geothermie: 0 % EE		
Wasserstrom: 0 % EE		
Biogas: 0 % EE		
Strom aus Wasserkraft: 0 % EE		
Erneuerbare Energien auf Grundlage einer Berechnung mit dem 65%-EE-Algorithmus (§ 79 Absatz 2 Absatz 1 Nr. 1 des Energieeinsparverordnungs (EinsparVO))	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeit der verbrauchte Energie	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Arbeit der verbrauchte Energie	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt*	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeit der verbrauchte Energie	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Summe**	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Anteil EE	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Anteil Wärme	Arbeit EE	Arbeit Wärme
Summe	Arbeit EE	Arbeit Wärme

* weitere Erklärungen und Erläuterungen in der Anlage
** keine Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Für die Nutzung erneuerbarer Energien ist die 65%-EE-Regel gemäß § 79 Absatz 2 Absatz 1 Nr. 1 des Energieeinsparverordnungs (EinsparVO) zu beachten.
EE: Erneuerbare Energie, Wärme: Wärmeenergie
Anlagen: Anlagen, die die 65%-EE-Regel nicht erfüllen
Arbeit EE an der Wärmebereitung der Erstliefergegenstände

Vergleichswerte Endenergie *

Arbeit EE	Arbeit Wärme
0	0
10	10
20	20
30	30
40	40
50	50
60	60
70	70
80	80
90	90
100	100
110	110
120	120
130	130
140	140
150	150
160	160
170	170
180	180
190	190
200	200
210	210
220	220
230	230
240	240

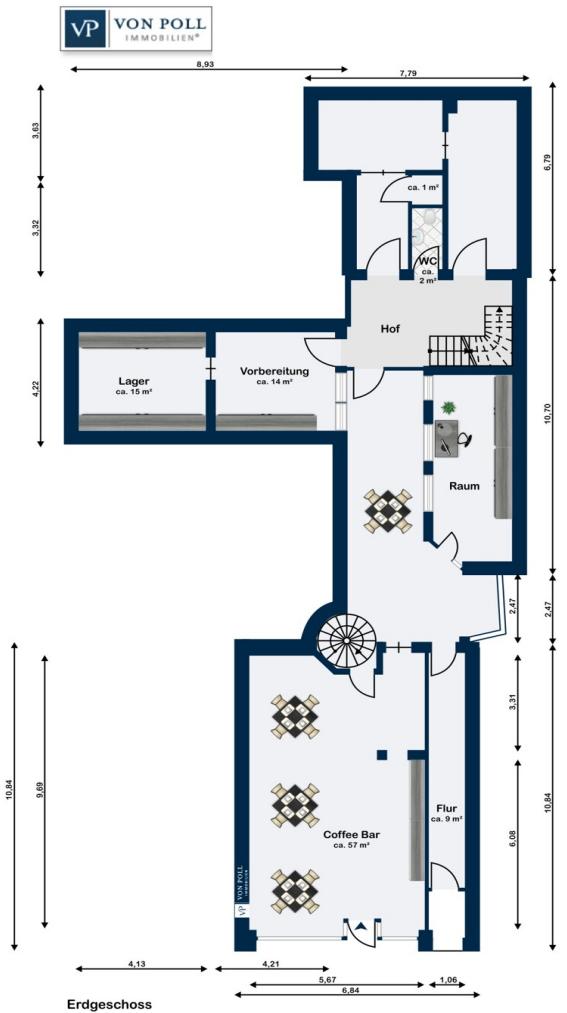
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

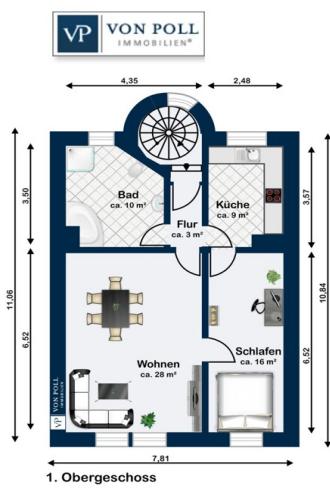
Das GE stellt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren dar, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die Ergebnisse sind nicht vergleichbar. Das GE unterscheidet zwischen dem Prinzipiellen Energiebedarf und dem tatsächlichen Energieverbrauch. Das Energieverbrauchsbedarf berücksichtigt die tatsächliche Nutzung des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch ist höher als der Prinzipielle Energiebedarf, da im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes.

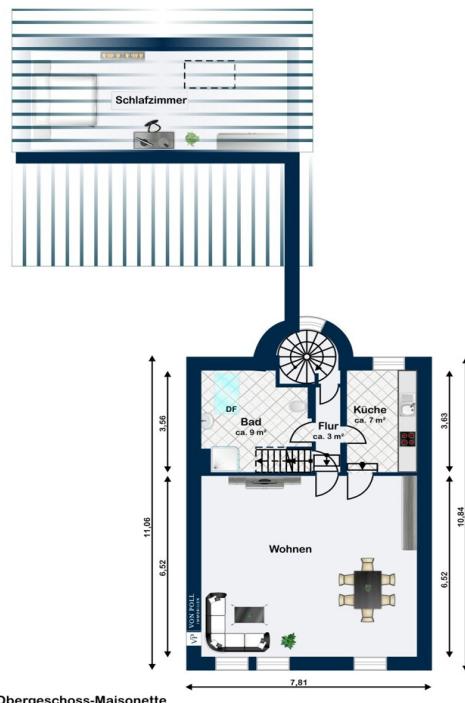
VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Alaprajzok









2.Obergeschoss-Maisonette

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Az elso benyomás

Im Herzen von Saarlouis präsentieren wir Ihnen ein äußerst gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus, das durch seine gelungene Verbindung aus moderner Ausstattung, attraktiver Lage und stabiler Vermietung überzeugt.

Diese Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: die Offenheit und Frequenzlage des Vordergebäudes mit der ruhigen Struktur und Nutzungsvielfalt des Rücktrakts. Ein Haus, das Geschichte schreibt. Das Haupthaus erstreckt sich über fünf Ebenen und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 350?m², einschließlich einer Maisonette-Wohnung sowie eines charaktervollen Gewölbekellers.

Im Erdgeschoss – direkt an der belebten Fußgängerzone – befindet sich ein seit vielen Jahren etabliertes, erfolgreich betriebenes Café. Die gemütliche Atmosphäre lädt sowohl im Innenraum als auch im überdachten, ca. 19?m² großen Innenhof ganzjährig zum Verweilen ein. Der gewerblich genutzte Bereich wird im hinteren Grundstücksteil durch ein Rückgebäude mit ca. 82?m² Nutzfläche ergänzt. Es umfasst einen großzügigen Besprechungsraum, einen Flur, ein Büro, einen Lagerraum sowie ein separates WC – ideal geeignet für eine Büro- oder Praxiseinheit. Im zweiten Obergeschoss des Rückgebäudes stehen zusätzlich ca. 58?m² zur Verfügung, bestehend aus einem hellen Flur, zwei Büroräumen und einem WC. Diese Fläche ist ruhig gelegen, funktional geschnitten und vielseitig nutzbar.

In den oberen Etagen des Hauptgebäudes liegen zwei ansprechende, teilweise modernisierte und aktuell vermietete Wohnungen.

Im Rahmen umfassender Sanierungsarbeiten in den Jahren 1980 bis 2016 wurden u.a. Elektrik, Heizung, Sanitär, Fenster sowie Oberflächen und Ausstattung zeitgemäß modernisiert, sodass die Immobilie heute einen rundum gepflegten und hochwertigen Eindruck vermittelt.

Die zentrale Lage mitten in der Innenstadt von Saarlouis macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Kapitalanleger, die von einer soliden Rendite profitieren möchten, als auch für Eigennutzer mit dem Wunsch nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einer Kombination aus Selbstnutzung und Vermietung.

Eine vielseitige Immobilie mit Potenzial, gepflegter Substanz und guter Mieterstruktur – eine seltene Gelegenheit in bester Stadtlage.

Da das Objekt komplett vermietet ist und wir Besichtigungen gezielt für ernsthafte Interessenten anbieten möchten, bitten wir um Verständnis, dass Termine nur nach Vorlage eines Kapitalnachweises in Höhe des Kaufpreises vereinbart werden können. Vielen Dank.

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Részletes felszereltség

V E R M I E T U N G & E R T R A G

- Das Objekt ist vollständig vermietet und bietet eine attraktive Rendite.
- Jahres-Kaltmieteinnahmen: ca. 33.840 €.

M O D E R N I E S I E R U N G E N & Z U S T A N D

- Dach: Erneuert im Jahr 2016, inklusive hochwertiger Dämmung und moderner Dachfenster.
- Elektrik: Teilweise erneuert 2015, ursprüngliche Installation aus 1980 – funktionsfähig und gepflegt.
- Fenster: Isolierverglasung aus dem Baujahr 1980.
- Bäder: In den Jahren 1980, 2012 und 2016 modernisiert – gepflegter und zeitgemäßer Zustand.
- Küchen: Zwei Einbauküchen sind bereits in den Wohneinheiten integriert.
- Wasserleitungen: Teilweise erneuert im Jahr 2020.
- Heizung: Anschluss an die Fernwärme seit 2021 – effizient, modern und umweltfreundlich.

Das Objekt präsentiert sich insgesamt in einem laufend modernisierten und soliden Gesamtzustand – ideal für Kapitalanleger, die Wert auf eine nachhaltige Vermietbarkeit und geringen Instandhaltungsaufwand legen.

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Minden a helyszínrol

Die Immobilie befindet sich direkt an der historischen Altstadt von Saarlouis, mitten in der charmanten Fußgängerzone. Für Anwohner gibt es das komfortable Jahresparkticket für 60?€. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

Naturliebhaber profitieren von der fußläufig erreichbaren grünen Vaubaninsel mit Biergarten, Feldern und Wald, ideal für Spaziergänge. Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anbindung an die französischen Autobahnen. Luxemburg liegt ca. 45?km entfernt.

Saarlouis beeindruckt mit seiner reichen Geschichte, die auf die von Sébastien Le Prestre de Vauban im 17.?Jahrhundert geplante Festung zurückgeht, deren historische Überreste das Stadtbild prägen. Mit rund 35.000 Einwohnern ist Saarlouis eine lebendige Stadt und ein attraktiver Wirtschafts- und Handelsstandort, der auch Kunden aus Frankreich anzieht.

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 150.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1886.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 25171234G - 66740 Saarlouis

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségekizáráshoz

www.von-poll.com