

Saarlouis

Üzleti helyiségek a földszinten, 14 kültéri parkolóhely, 3 földalatti parkolóhely, idilli kert

VP azonosító: 25171221VPG



VÉTELÁR: 0 EUR • SZOBÁK: 32

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

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

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Áttekintés

VP azonosító	25171221VPG
Szobák	32
Építés éve	1994
Parkolási lehetőségek	14 x Felszíni parkolóhely, 3 x Mélygarázs

Vételár	Érdeklodésre
Iroda/rendel?	Irodafelület
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 547 m ²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.06.2035	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



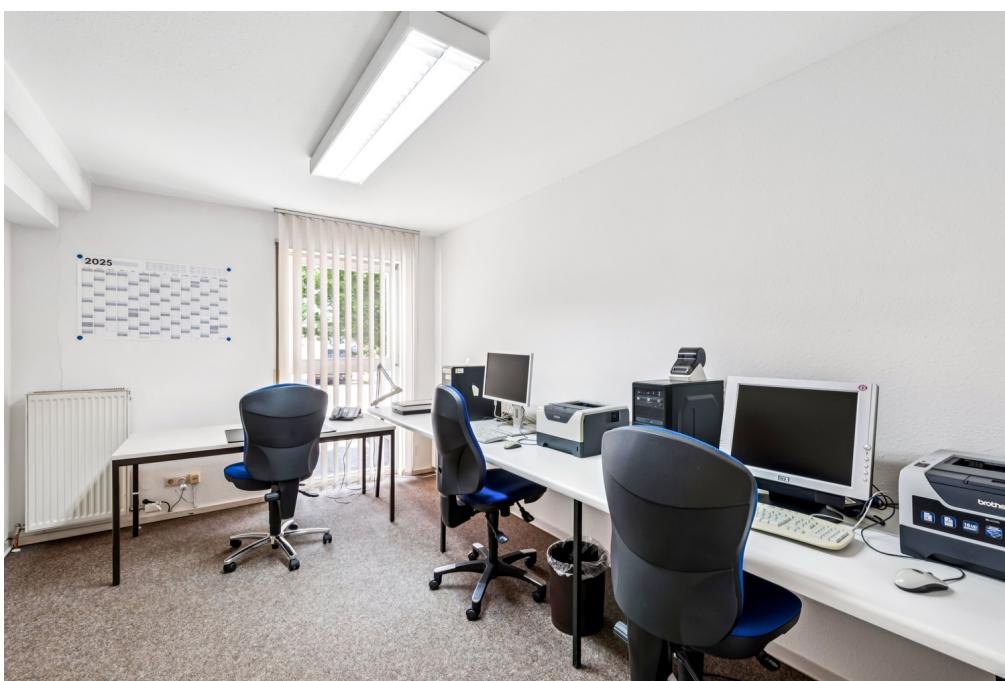
VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



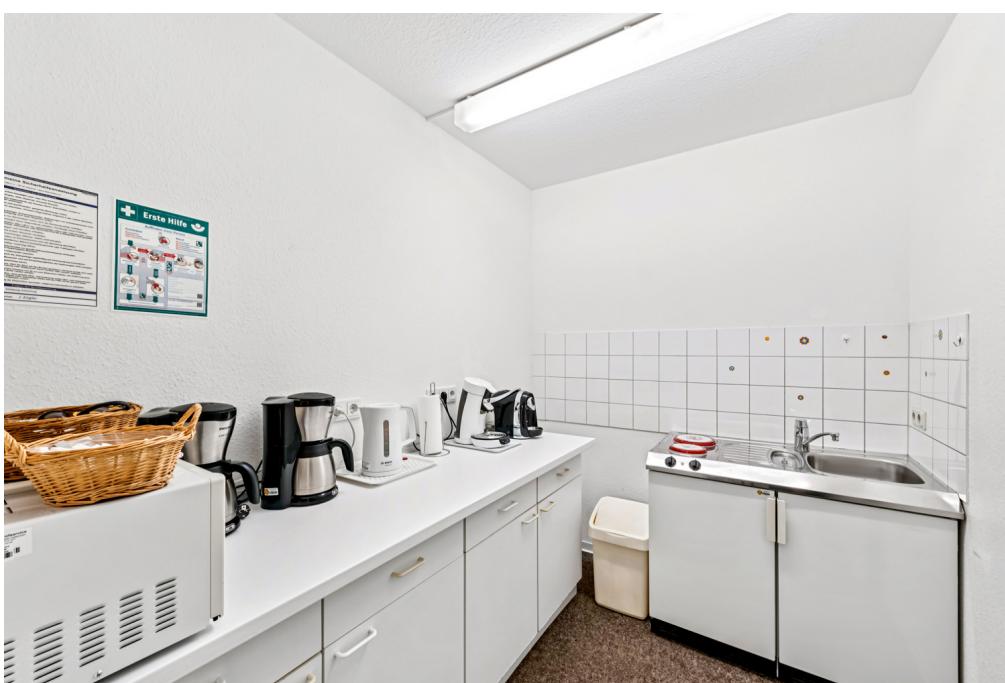
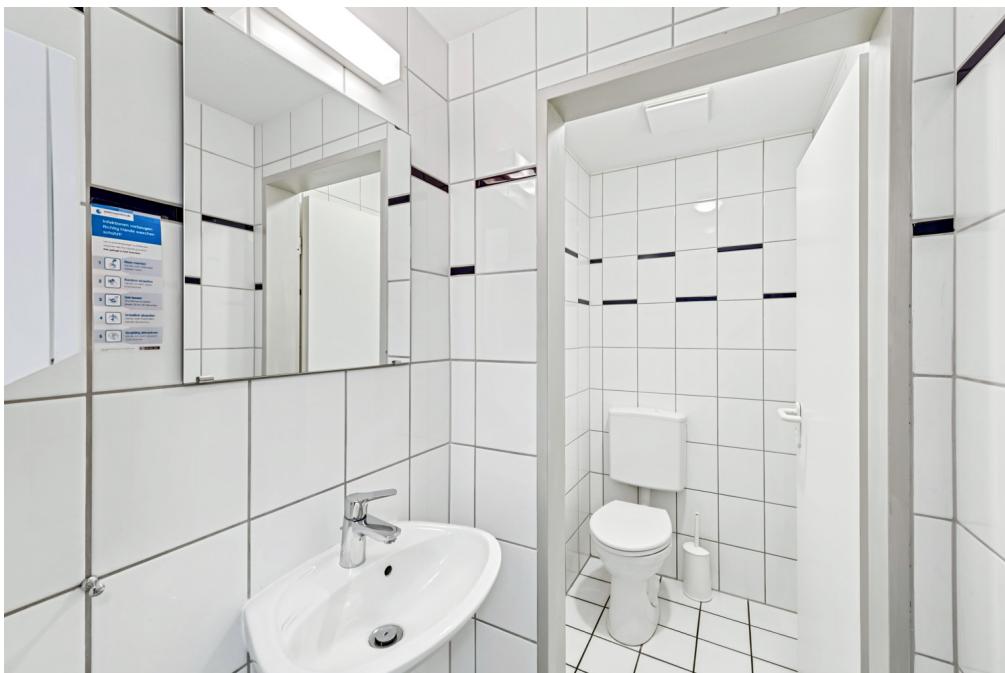
VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan



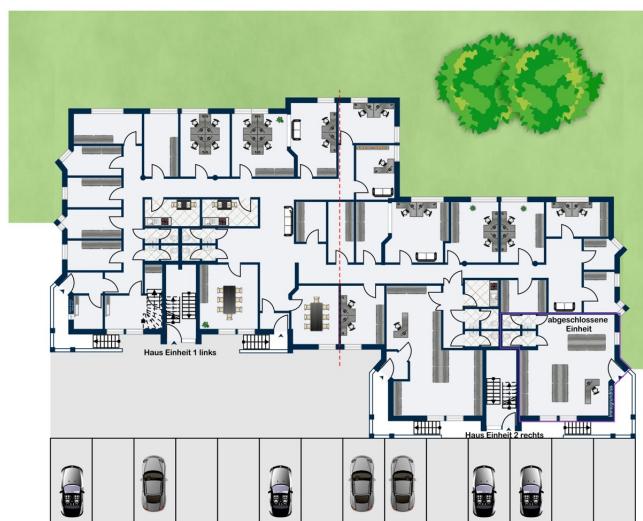
VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS		für Nichtwohngebäude	
genutzt den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEoG) vom *		16.10.2023	
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer:	SL-2025-0000000000
Endenergieverbrauch			
<p>Endenergieverbrauch Wärme 126,4 kWh/(m²*a)</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser enthalten		↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung + Warmwasser ²	
<p>Endenergieverbrauch Strom 18,7 kWh/(m²a)</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> wertene Erträge in Anlage		↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ²	
Der Wert enthält den Stromverbrauch nach: <input type="checkbox"/> Zusatzheizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> eingebauter Beleuchtung <input type="checkbox"/> Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstiges			
Verbraucherbeschaffung			
Zeitraum von	bis	Primärenergie*	Energiebedarf*
01.2023	12.2023	Öl	1,1
01.2022	12.2022	Öl	1,1
01.2021	12.2021	Öl	1,1
oder weitere Einträge in Anlage		Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	172,7 kWh/(m ² *a)
		Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO ₂ -Äquivalenten)	53,22 kg/(m ² *a)
Gebäudenutzung		Erläuterungen zum Verfahren	
Gebäudenutzung	Flächennutzung (%)	Vergleichswerte ²	
Gesamtnutzfläche		Name	Strom
Gesamtbauhöhe	100	97	19
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Gewerbeobjekt erstreckt sich im Erdgeschoss zweier Doppelhaushälften aus dem Jahr 1994 und bietet insgesamt ca. 547 m² 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 m², bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 109 m² und ca. 155 m²
- Einheit 2 mit ca. 283 m², bestehend aus zwei Teilflächen von ca. 172 m² und ca. 111 m²

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



VON POLL
REAL ESTATE

bei einem individuellen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Részletes felszereltség

Zwei verbundene Erdgeschoss-Gewerbeeinheiten

Vier Einheiten : ca. 109 m² + ca. 155 m² + ca. 172 m² + ca. 111 m²

Vierzehn Parkplätze

Drei Tiefgaragenplätze, davon einer verietet

Gartennutzung

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

Minden a helyszínról

Die angebotenen gewerblichen Erdgeschosseinheiten 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.

VP azonosító: 25171221VPG - 66740 Saarlouis

További információ / adatok

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 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: 25171221VPG - 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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com