

Bous

# Solides Investment: Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Stellplätzen

*Codice oggetto: 25171236G+W+P*



**PREZZO D'ACQUISTO: 429.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 355 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25171236G+W+P
Superficie netta	ca. 310 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	429.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	1994
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>189.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>10.11.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2016</b>

Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



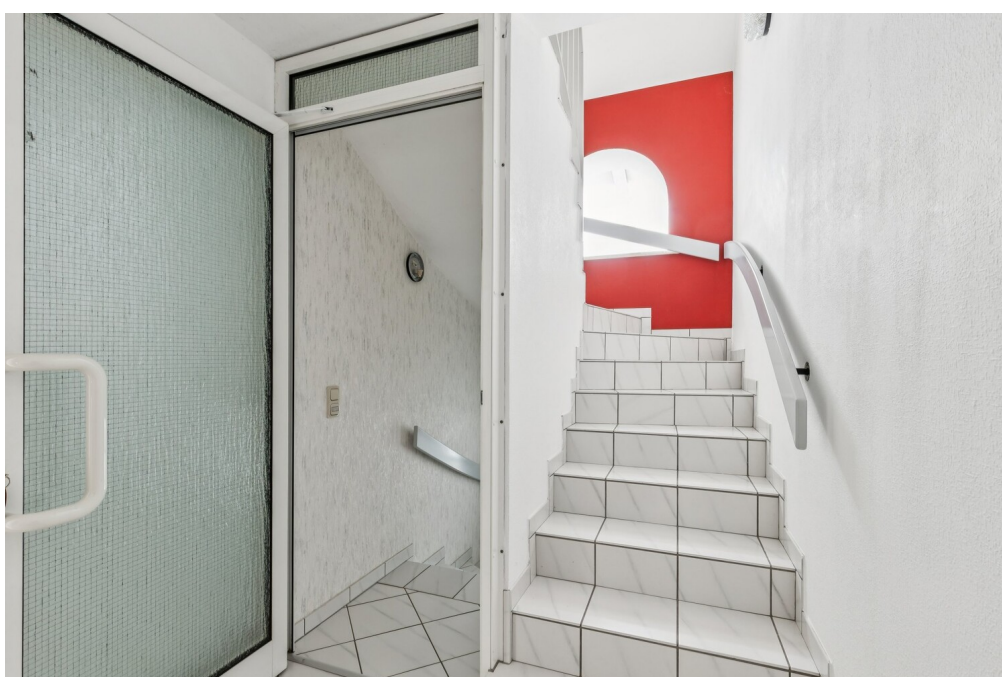
**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



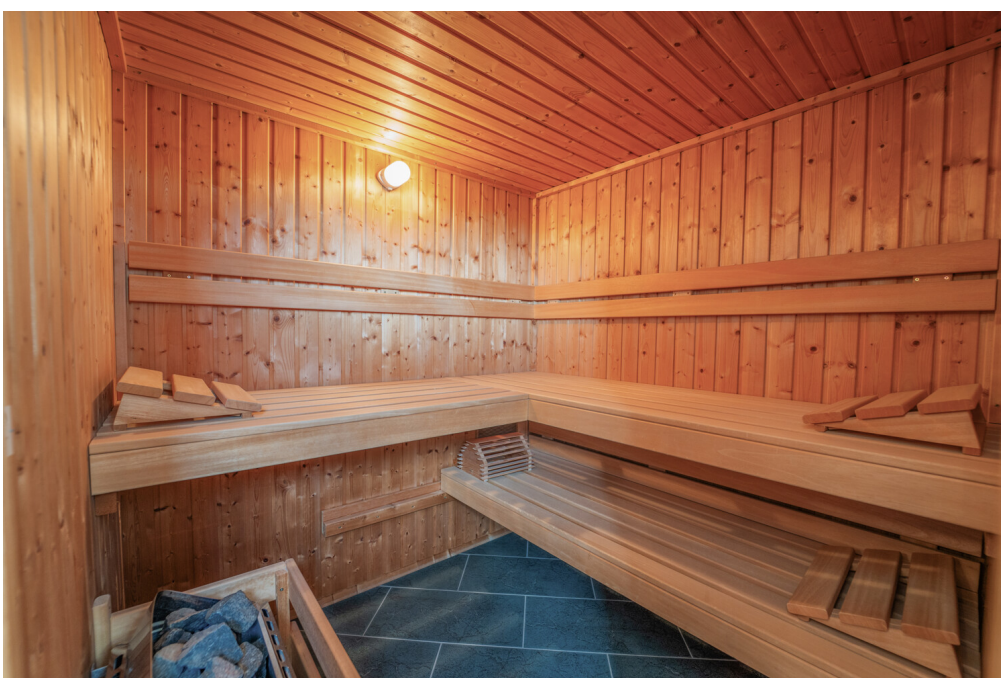
Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## La proprietà



Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

# La proprietà

**ENERGIEAUSWEIS** für Nicht-Wohngebäude  
gemäß den §§ 72 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Registrierungsnummer: SL-2025-00057995 2

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Treibhausgasemissionen: 81,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (q<sub>th</sub>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **248,9 kWh/m<sup>2</sup>·a**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 278,1 kWh/m<sup>2</sup>·a

**Adressdaten gemäß GEG:**  
 Gebäudeteil: ...  
 Adresse: ...  
 Ort: ...  
 Postleitzahl: ...

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen):** 248,9 kWh/m<sup>2</sup>·a

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Vergleichswerte Endenergie**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Hintergrund: Schenck AG, Energieberater Nr. 03.14

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

Registrierungsnummer: SL-2025-00057992 2

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Treibhausgasemissionen: 46,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (q<sub>th</sub>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **188,5 kWh/m<sup>2</sup>·a**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 211,5 kWh/m<sup>2</sup>·a

**Adressdaten gemäß GEG:**  
 Gebäudeteil: ...  
 Adresse: ...  
 Ort: ...  
 Postleitzahl: ...

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen):** 188,5 kWh/m<sup>2</sup>·a

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

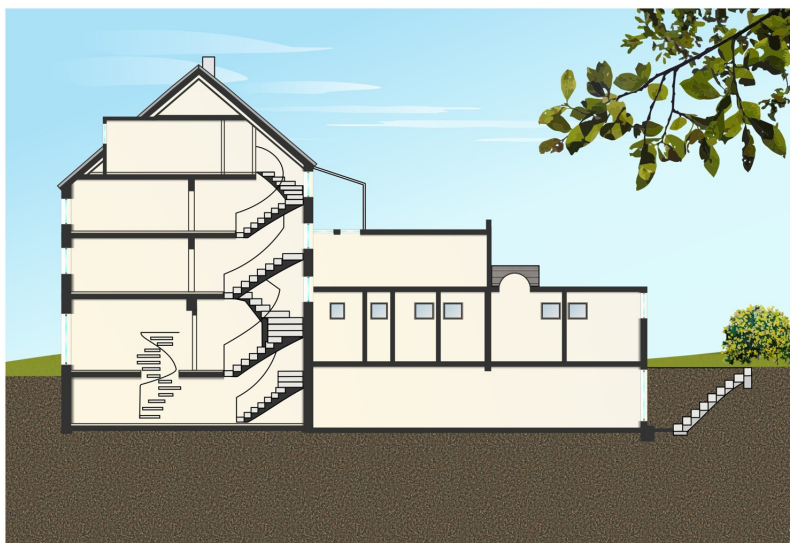
**Vergleichswerte Endenergie**

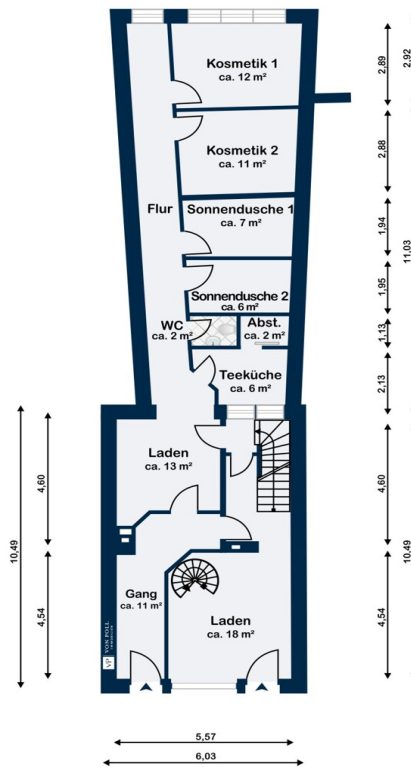
**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Hintergrund: Schenck AG, Energieberater Nr. 03.14

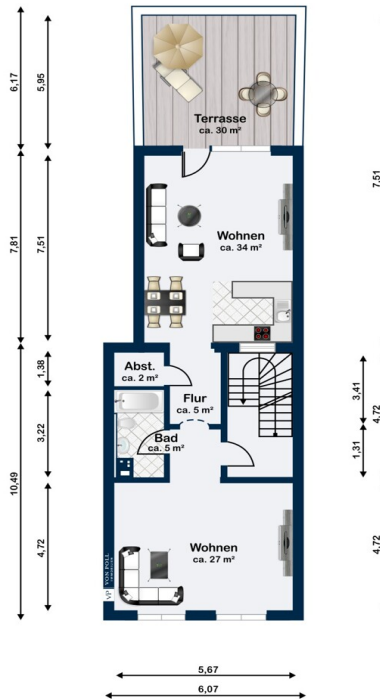
Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous

## Planimetrie

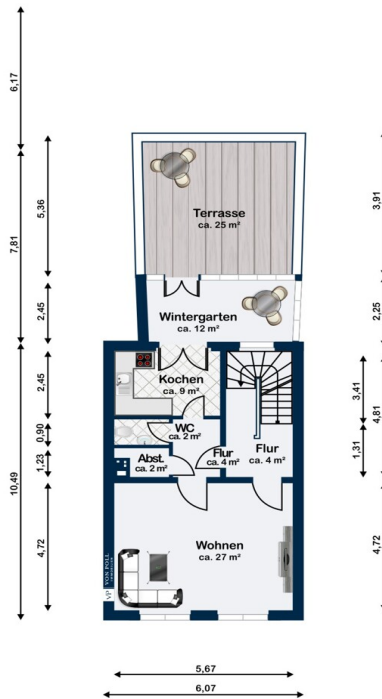




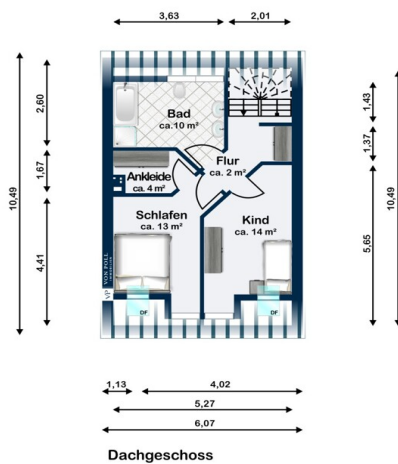
Erdgeschoss



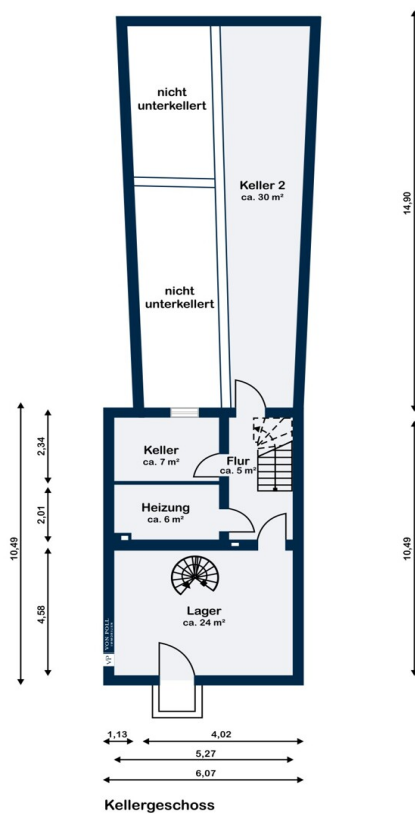
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## Una prima impressione

**Wertbeständige Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus, umfassend saniert in 1994**

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus aus den 1950er-Jahren, das 1994 umfassend kernsaniert und dabei um einen Anbau erweitert wurde, wird seitdem fortlaufend instandgehalten. Es vereint attraktives Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude bietet zwei großzügige Ladenlokale im Erdgeschoss sowie zwei komfortable Wohnungen in den oberen Etagen – perfekt für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei einladende Gewerbeeinheiten:

- Die vordere Ladenfläche mit ca. 18 m<sup>2</sup>, derzeit als Modegeschäft genutzt, bietet eine helle und repräsentative Präsentationsfläche.
- Die hintere, ca. 70 m<sup>2</sup> große Einheit wurde über Jahrzehnte erfolgreich als Kosmetik- und Fußpflegestudio mit Sonnenbank betrieben und eignet sich hervorragend für ähnliche Konzepte oder alternative Nutzungen, wie beispielsweise Versicherungsbüros oder Praxen. Dank ihrer flexiblen Raumgestaltung und der guten Sichtlage bieten beide Flächen optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftsideen.

Das 1. Obergeschoss beeindruckt mit einer ca. 85 m<sup>2</sup> großen Wohnung, die durch ihren hellen Wohnbereich besticht. Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Wohngefühl. Der Küchen- und Essbereich bietet Zugang zu einer etwa 30 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die zu erholsamen Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Duschbad runden diese Etage harmonisch ab.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>, die besonderen Wohnkomfort bietet.

Die untere Ebene empfängt Sie mit einem warmen, gemütlichen Wohnbereich sowie einer wertigen Küche. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit angrenzendem Essbereich und einer wunderschönen Terrasse ist ein echtes Highlight – ein Ort der Ruhe, der das ganze Jahr über zum Entspannen einlädt.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein behagliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein angrenzendes, helles Badezimmer mit integrierter Sauna – Ihr persönlicher Rückzugsort und Wellnessbereich für entspannte Momente.

Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen. Ein Gartenbereich sowie Parkmöglichkeiten ergänzen das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie.

**Fazit:**

Ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial – ideal für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten in Einklang bringen möchten.

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die gesamte Immobilie gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

**Hinweis:**

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines durch Ihre Bank bestätigten Finanzierungsnachweises über die Kaufsumme möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis.

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## **Dettagli dei servizi**

**Kernsanierung 1994 - Baujahr 1950**

### **HEIZUNG**

- Drei Etagenheizungen aus den Jahren 1994, 2016 und 2024

### **ERDGESCHOSS**

- Küche inkl. Einbauküche
- Hochwertige Fliesen
- Direkter Zugang zu den Parkplätzen hinter der Immobilie

---

### **1. OBERGESCHOSS**

- Einbauküche inklusive
- Fliesen- und Laminatböden
- Großzügige Sonnen-Terrasse mit Blick über die Dächer ins Grüne
- Zwei Schlafzimmer, davon eines als separater Raum nutzbar, z.?B. als Büro

### **2. OBERGESCHOSS**

- Einbauküche inklusive
- Fliesen- und Laminatböden
- Bad mit Fußbodenheizung
- Integrierte Sauna für Wellness und Erholung
- Wintergarten als ruhiger Rückzugsort
- Großzügige Terrasse mit integriertem Wintergarten
- Klimaanlage vorhanden
- Neue Außenmarkise

### **KELLERRÄUME**

- Großzügige, gepflegte, helle Kellerräume
- Direkter Ausgang zu den hinter dem Haus gelegenen Parkplätzen, teilweise mit Carport

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Bous, in einer stark frequentierten Einkaufsstraße, die durch zahlreiche Geschäfte, Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister geprägt ist.**

**Die belebte Umgebung sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz, wodurch der Standort sowohl für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Nutzung besonders attraktiv ist.**

**Dank der sehr guten Erreichbarkeit und der gewachsenen Infrastruktur zählt dieser Bereich zu den gefragtesten Lagen im Ortszentrum von Bous. Die Autobahnen A620 und A8 gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken, Neunkirchen und Luxemburg, während der nahegelegene Bahnhof Bous regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken und Trier bietet.**

**Auch die umliegenden Orte im Saartal sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Wohnen und Arbeiten gleichermaßen macht.**

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 25171236G+W+P - 66359 Bous**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Marie-Louise Frank**

---

**Großer Markt 4, 66740 Saarlouis**

**Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0**

**E-Mail: saarlouis@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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