

Saarlouis

Wohneinheiten mit 7 Außenstellplätzen, 1 Tiefgaragenstellplatz und idyllischem Garten als Rückzugsort

Codice oggetto: 25171238



PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 283 m² • VANI: 15



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



A colpo d'occhio

Codice oggetto	25171238
Superficie netta	ca. 283 m²
Vani	15
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	7 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie commerciale	ca. 283 m²



Dati energetici

Riscaldamento	Olio	
Certificazione energetica valido fino a	16.09.2028	

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	101.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994























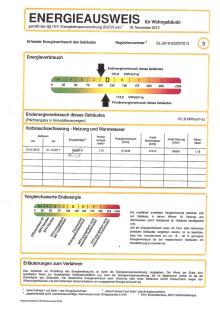














Planimetrie



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



Una prima impressione

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 m², aufgeteilt in ca. 172 m² und ca. 111 m². 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 seltenes 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.



Dettagli dei servizi

Zwei Einheiten: ca. 172 m² + ca. 111 m² Sieben Parkplätze Ein Tiefgaragenstellplatz Gartennutzung



Tutto sulla posizione

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 ausgebaute 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.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts It. 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 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.



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