Saarlouis

Vollvermietung: Anlageobjekt mit attraktiven Wohnflächen und Ladenlokal

Número da propriedade: 25171234G

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • **ÁREA:** ca. 152 m² • **QUARTOS:** 5 • **ÁREA DO TERRENO:** 210 m²

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Numa vista geral

Número da propriedade	25171234G
Área	ca. 152 m²
Quartos	5
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1886

Preço de compra	485.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Área útil	ca. 217 m²
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	08.11.2035
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	150.90 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1886

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

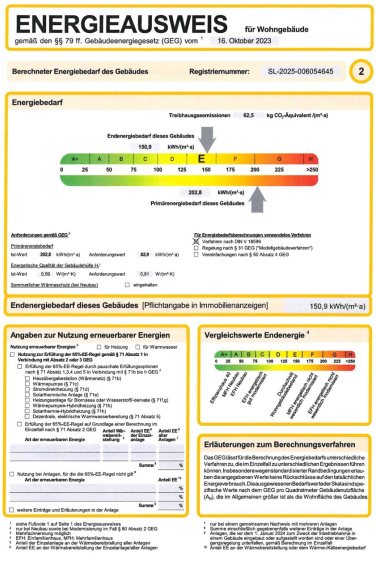
O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: SL-2025-006054645 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 62,5 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 150,9 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

202,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 202,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 82,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle 3)

Ist-Wert 0,59 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 4 ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG 5

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-basierte (§ 71f/g)

☐ Anschluss an Wärmenetz (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 9)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Nutzfläche Anlage	Anteil EE 6 Anlage	Anteil EE 7 Anlagen
		Summe 8	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt 9

Art der erneuerbaren Energie — Anteil EE 6

	%
	%
Summe 8	%

☐ weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieausgewiesenen Bedarfswerte der Bilanzschnittstelle (Ath) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

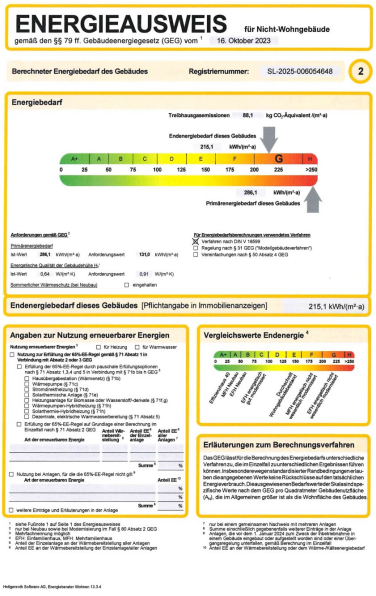
1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 H'T: Transmissionswärmeverlust
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe einzelflächlich gegebenenfalls weiterer Erträge in der Anlage
9 Bei Nutzung von EE-Anlagen, die nicht zur Erfüllung der Anforderungen an einem Gebäude eingesetzt oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

O imóvel



ENERGIEAUSWEIS für Nicht-Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

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

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 88,1 kg CO_2-Äquivalent /(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 215,1 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

206,1 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [7]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 206,1 kWh/(m² a) Anforderungswert 131,0 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle [8]

Ist-Wert 0,64 W/(m² K) Anforderungswert 0,91 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [7] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [1]

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- ☐ Gebäudenetz, energetische Sanierung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung [1]	Anteil EE Anlage [2]	Anteil EE Anlagen [3]
		Summe [3]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [4]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [5]
	%
	%
	%
Summe [3]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 nach BEG EM | EFH Neubau | EFH Bestand | EFH Denkmal | Immobilienanzeigen | MFH Neubau | MFH Bestand | EFH Effizienzhaus 55 nach BEG EM

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

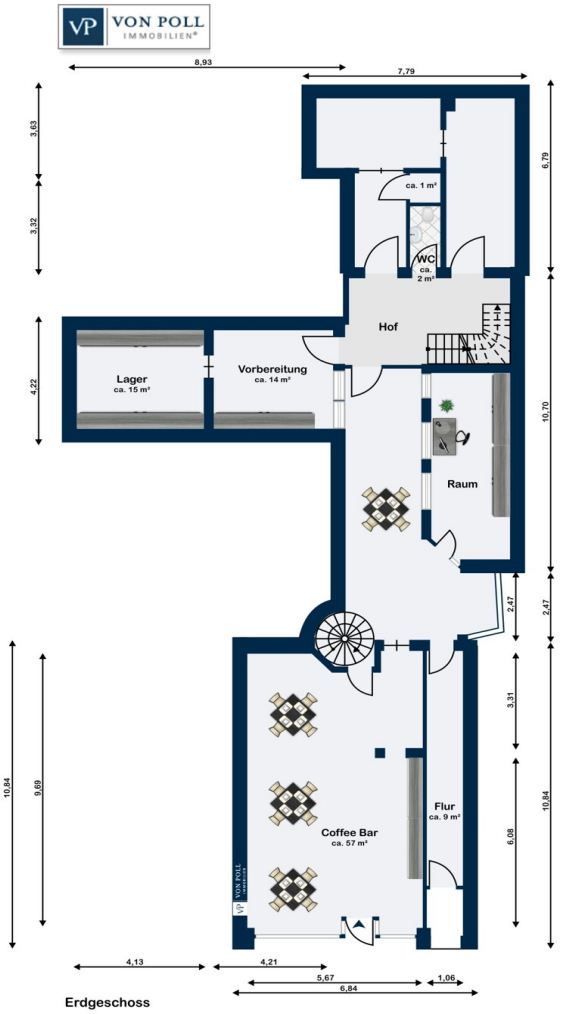
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen weichen die angegebenen Werte teilweise Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieser ausgewiesene Bedarfswert der Bruttofläche (A$_N$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei mehreren Anlagen
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen/der Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe eines gemäß Fußnote 6 weiter erfolgten Anteils in der Anlage
[9] Bei Nutzung von Abwärme, die durch fossile Brennstoffe bereitgestellt wird, in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

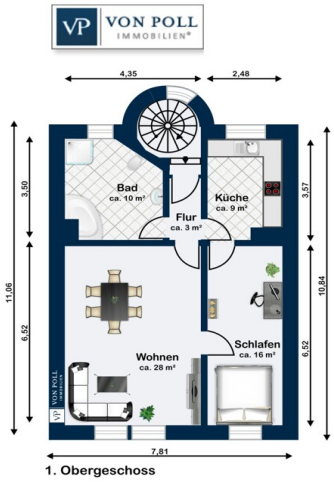
Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

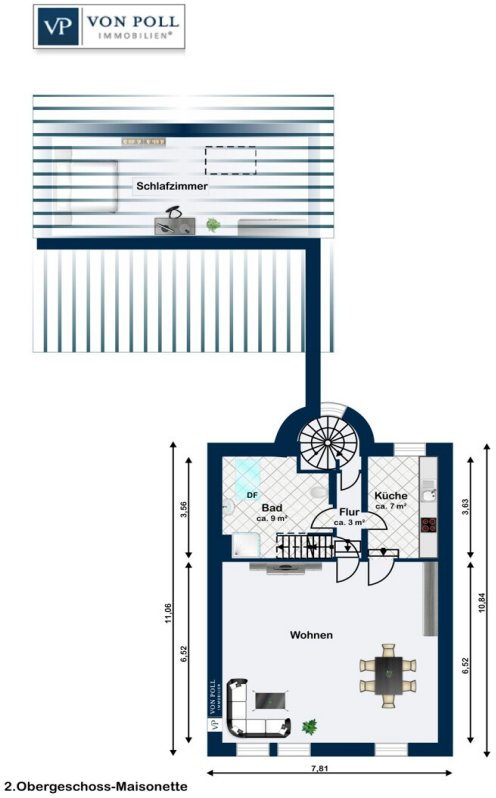
Plantas dos pisos



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2.Obergeschoss-Maisonette

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Número da propriedade: 25171234G - 66740 Saarlouis

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marie-Louise Frank

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com