

**Bous**

# Investment: Gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus inklusive 4 Parkplätzen

---

**Número da propriedade: 25171236WG**



---

**PREÇO DE COMPRA: 0 EUR • ÁREA: ca. 310 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 355 m<sup>2</sup>**

---

Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

- 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: 25171236WG - 66359 Bous

## Numa vista geral

Número da propriedade	25171236WG	Preço de compra	Sob consulta
Área	ca. 310 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1994
Quartos	5	Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Cozinha embutida, Varanda
Quartos	3		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	189.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.11.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

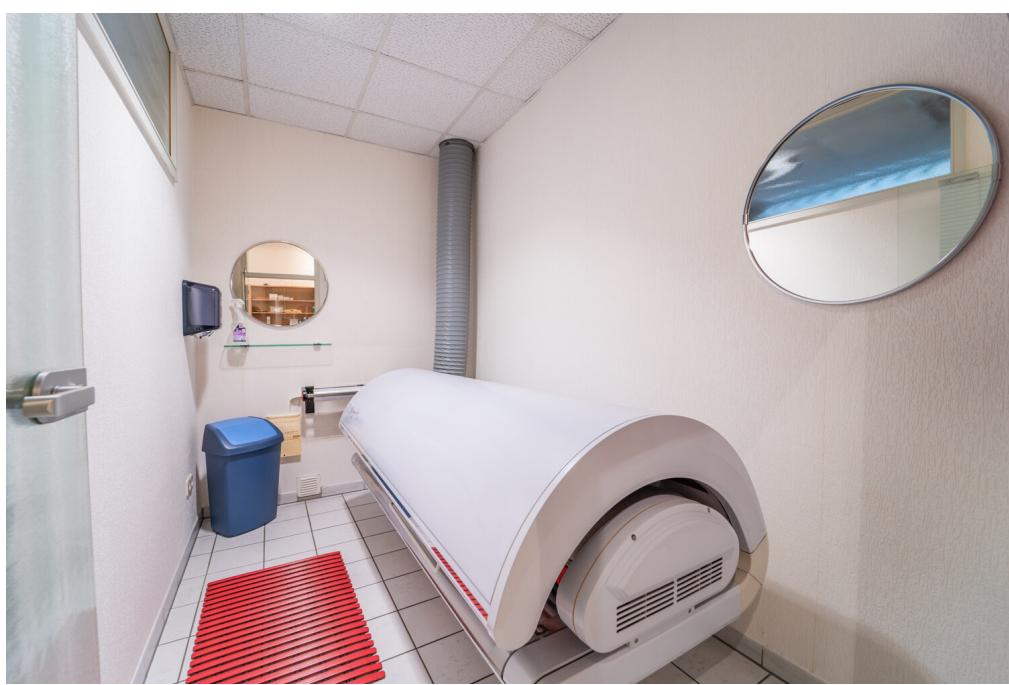
Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



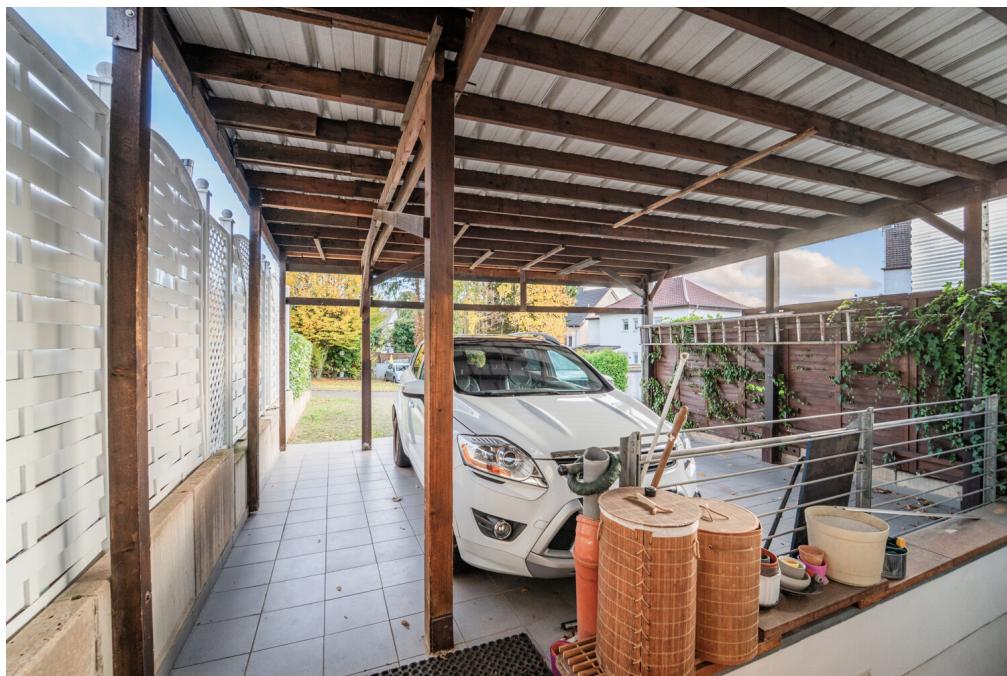
Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



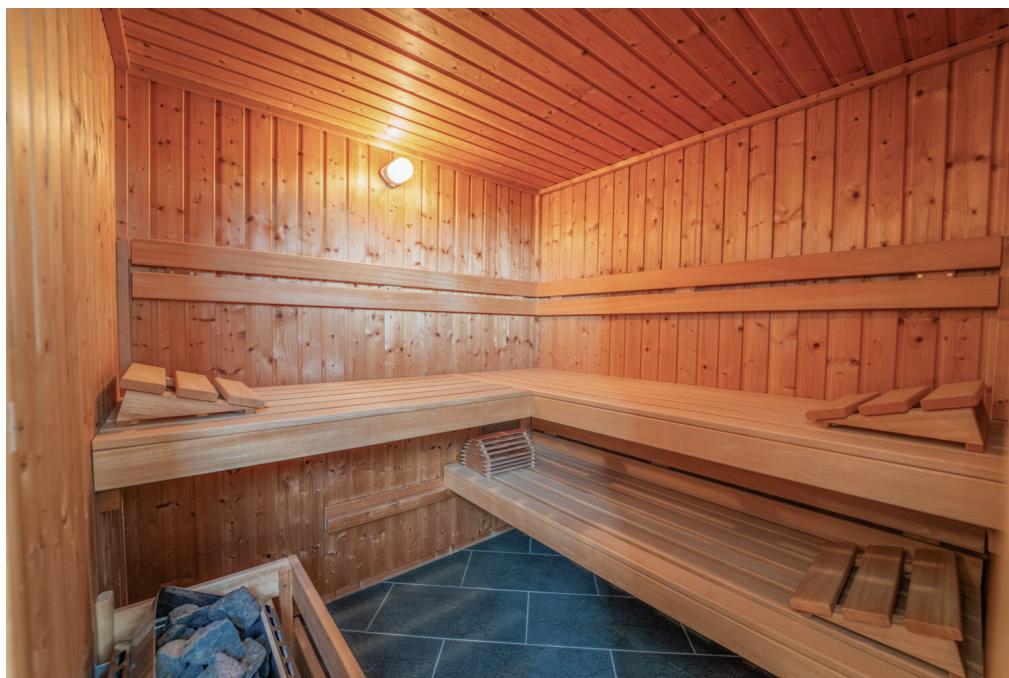
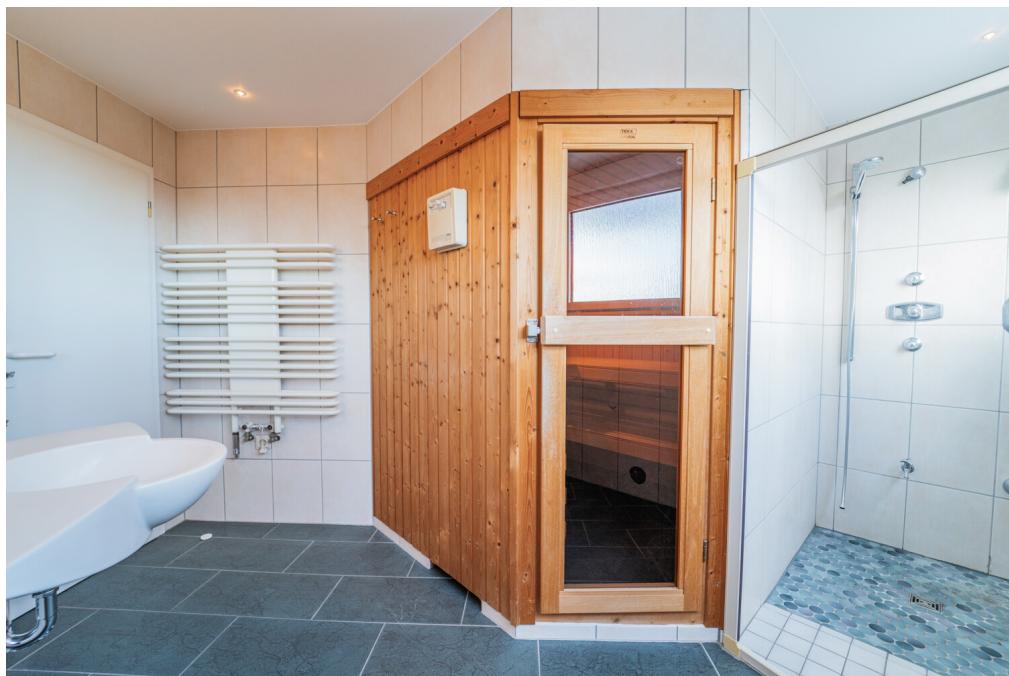
Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



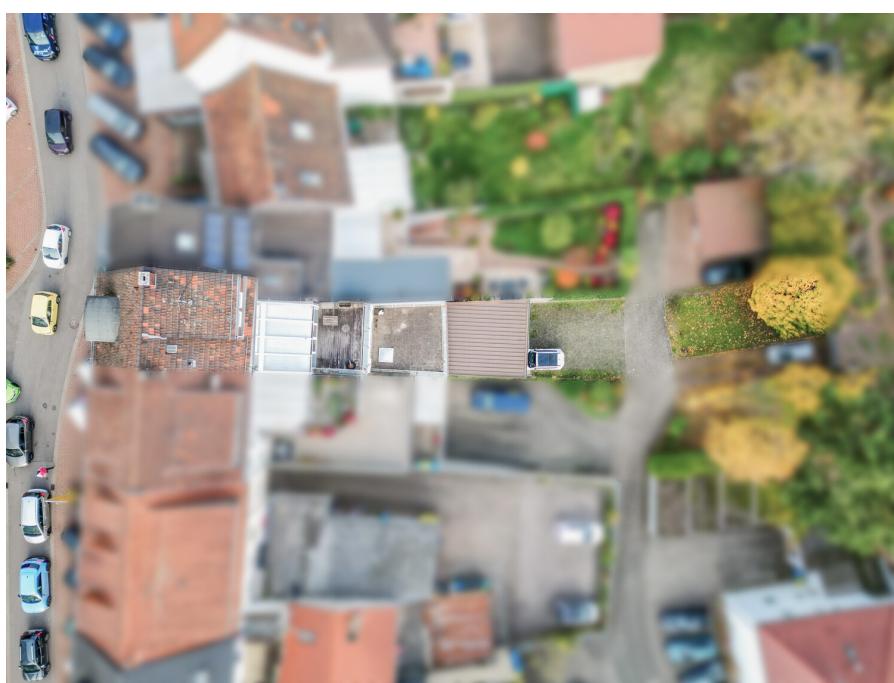
Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel



Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## O imóvel

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: SL-2025-006057992      2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: 46,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 198,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Wertung des Energiebedarfs (A bis F):

A+	A	B	C	D	E	F	G	H+	
25	56	79	100	125	150	175	200	225	>225

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzungsweise Drahtseil:  für Heizung  für Warmwasser  
Antragsteller:  Nutzt die erneuerbare Energie für die Wärmeversorgung  
Wertung mit Abzug 1 oder 2 GEG:  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 198,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 211,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Wertung: 0,04 kWh(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 0,07 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Sonderliche Wärmequelle (siehe Antrag):  angeben

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 189,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzungsweise Drahtseil:  für Heizung  für Warmwasser  
Antragsteller:  Nutzt die erneuerbare Energie für die Wärmeversorgung  
Wertung mit Abzug 1 oder 2 GEG:  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 198,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 211,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Wertung: 0,04 kWh(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 0,07 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Sonderliche Wärmequelle (siehe Antrag):  angeben

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 189,5 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG für die Berechnung des Energiebedarfs unterscheidet die Nutzung erneuerbarer Energien von der Nutzung fossiler Energien. Wenn im Berechnungsverfahren die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt wird, erhält der Antragsteller einen niedrigeren Energiebedarf und eine niedrigere Wertung. Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn die Nutzung erneuerbarer Energien die Energieverbrauch-Durchschnittswertbedarfsfläche (Skalierung A), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes.

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: SL-2025-006057995      2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: 61,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 248,9 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Wertung des Energiebedarfs (A bis F):

A+	A	B	C	D	E	F	G	H+	
25	50	75	100	125	150	175	200	225	>225

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 271,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzungsweise Drahtseil:  für Heizung  für Warmwasser  
Antragsteller:  Nutzt die erneuerbare Energie für die Wärmeversorgung  
Wertung mit Abzug 1 oder 2 GEG:  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 248,9 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 271,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Wertung: 0,05 kWh(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 0,07 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Sonderliche Wärmequelle (siehe Antrag):  angeben

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

Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzungsweise Drahtseil:  für Heizung  für Warmwasser  
Antragsteller:  Nutzt die erneuerbare Energie für die Wärmeversorgung  
Wertung mit Abzug 1 oder 2 GEG:  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 248,9 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 271,1 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Wertung: 0,05 kWh(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 0,07 kWh(m<sup>2</sup>·a)  
Sonderliche Wärmequelle (siehe Antrag):  angeben

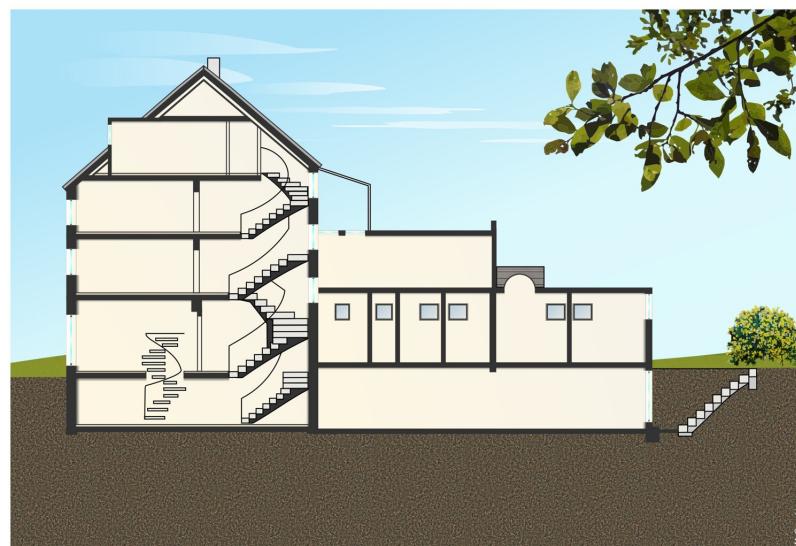
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 248,9 kWh(m<sup>2</sup>·a)

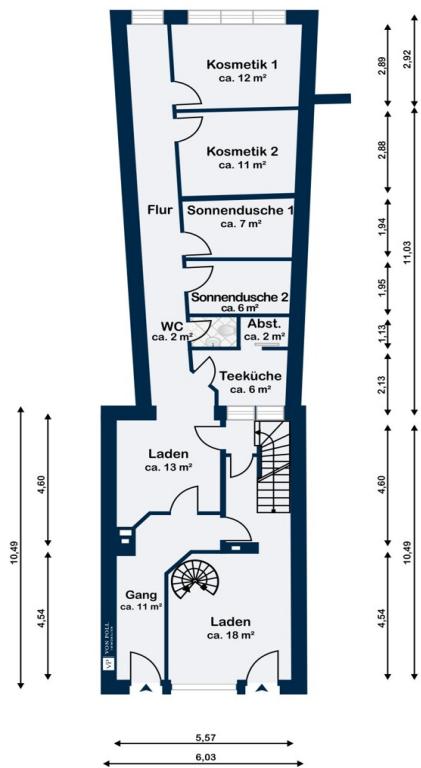
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG für die Berechnung des Energiebedarfs unterscheidet die Nutzung erneuerbarer Energien von der Nutzung fossiler Energien. Wenn im Berechnungsverfahren die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt wird, erhält der Antragsteller einen niedrigeren Energiebedarf und eine niedrigere Wertung. Dies ist jedoch nur dann der Fall, wenn die Nutzung erneuerbarer Energien die Energieverbrauch-Durchschnittswertbedarfsfläche (Skalierung A), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes.

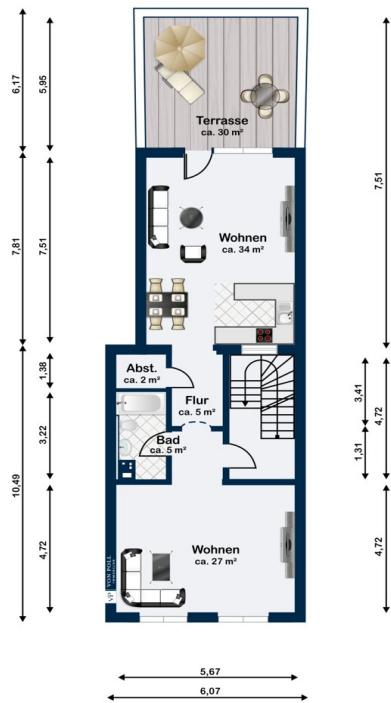
Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## Plantas dos pisos

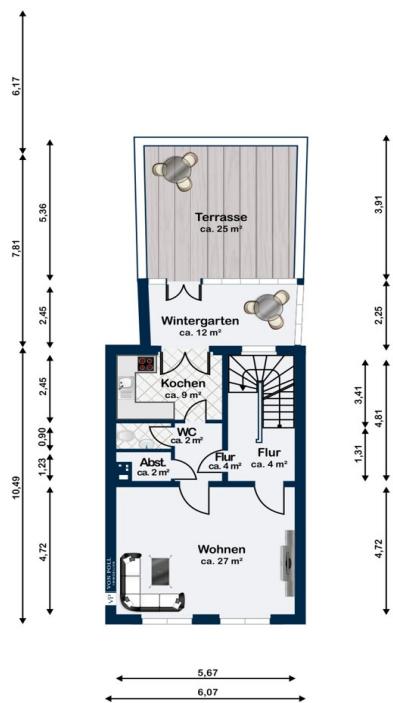




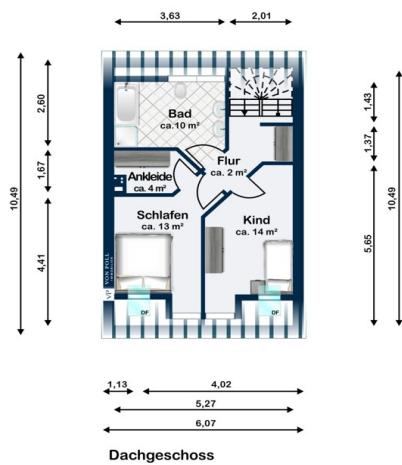
Erdgeschoss



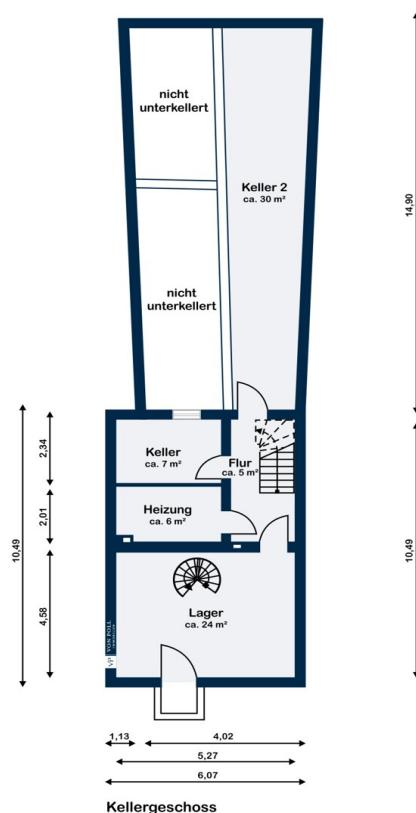
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 25171236WG - 66359 Bous

## Uma primeira impressão

Top-Investment: Gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus inklusive 4 Parkflächen – vielseitig nutzbar und ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus aus den 1950er-Jahren, das 1994 umfassend kernsaniert und dabei um einen Anbau erweitert wurde, wird seitdem fortlaufend instand gehalten. 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 begehbarer 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.

#### Hinweis:

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

Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## Detalhes do equipamento

---

Kernsanierung 1994- Baujahr 1950

Heizungen

- Drei Etagenheizungen aus den Jahren 1994, 2016 und 2024
- 

### E R D G E S C H O S S

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

### 1. O B E R G E S C H O S S

- 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. O B E R G E S C H O S S

- 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
- 

### K E L L E R R Ä U M E

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

Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25171236WG - 66359 Bous

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25171236WG - 66359 Bous

## 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](mailto:saarlouis@von-poll.com)

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

---

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