Saarlouis

Attraktive Wohneinheiten im Erdgeschoss – mit 14 Außenstellplätzen, 3 Tiefgaragenstellplätzen und einem idyllischen Garten

Property ID: 25171222VPW

PURCHASE PRICE: 0 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 547 m^2 • **ROOMS:** 32

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

At a glance

Property ID	25171222VPW
Living Space	ca. 547 m²
Rooms	32
Year of construction	1994
Type of parking	14 x Outdoor parking space, 3 x Underground car park

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 547 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	16.09.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	101.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

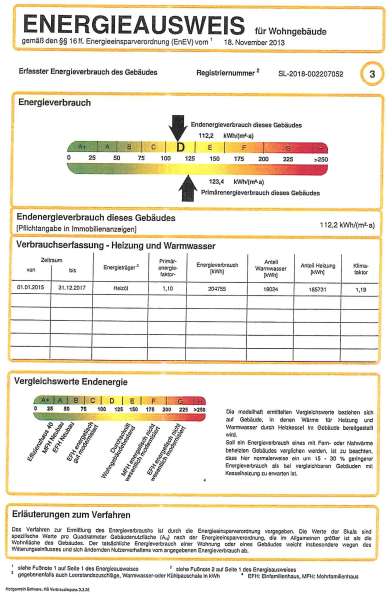
The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] SL-2018-002207052 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 112,2 kWh/(m²·a)

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

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

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 123,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 112,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	204755	19024	185731	1,19

Vergleichswerte Endenergie

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

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

Effizientes MFH Neubau EFH Neubau

EFH saniert gut gedämmt

Durchschnittliches Wohngebäude Bestand

MFH saniert nach WSchV 95

EFH saniert nach WSchV 95

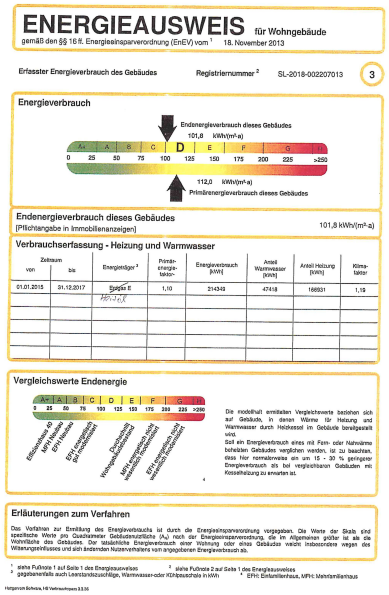
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist. [4]

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Klimapauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hintgarnish Bohnens, HS Verbrauchspass 3.3.55



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] SL-2018-002207013 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 101,8 kWh/(m²·a)

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

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

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 112,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 101,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas E	1,10	214349	47418	166931	1,19

Vergleichswerte Endenergie

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

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

Effizientes MFH Neubau EFH Neubau

EFH saniert gut gedämmt

Durchschnittliches Wohngebäude Bestand

MFH saniert nach WSchV 95

EFH saniert nach WSchV 95

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist. [4]

Erläuterungen zum Verfahren

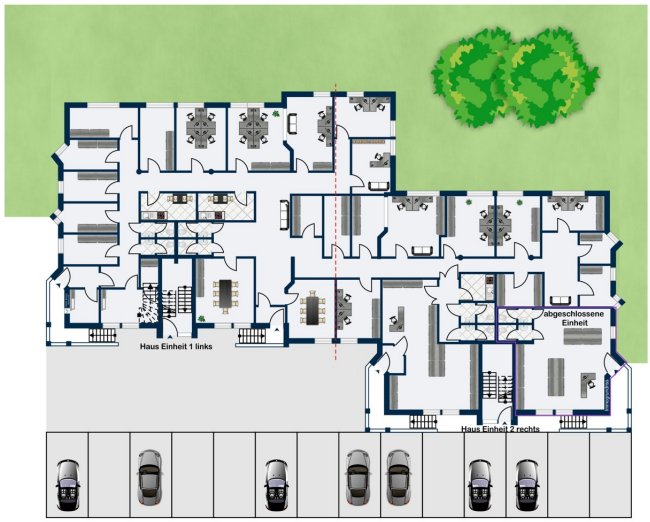
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Klimapauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hintgarnish Bohnens, HS Verbrauchspass 3.3.55

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

A first impression

Dank der großzügigen Flächenstruktur und der flexiblen Grundrissgestaltung, die sich ideal für vier Wohneinheiten eignet, lassen sich die derzeitigen Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss geschickt in neue Wohnungen realisieren – beispielsweise moderne Mietwohnungen, kompakte Eigentumswohnungen oder großzügige Privatwohnungen mit Gartennutzung. Die vier separaten Eingänge bieten optimale Voraussetzungen für einzelne, abgeschlossene Wohneinheiten. Die lichtdurchfluteten Räume eröffnen attraktive Perspektiven sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer mit Anspruch an individuelles, stadtnahes Wohnen.

Dieses derzeit genutzte, großzügige Gewerbeobjekt erstreckt sich über das Erdgeschoss zweier gepflegter Doppelhaushälften mit einer Gesamtfläche von ca. 547 m². Die Gebäude wurden im Jahr 1994 erbaut. Die Immobilie besticht nicht nur durch ihre ruhige und zugleich zentrale Lage, sondern auch durch den direkten Zugang zu einer liebevoll angelegten Gartenanlage – eine seltene Kombination für gewerbliche Nutzung.

Auch für ausreichend Parkmöglichkeiten ist gesorgt: Zur Liegenschaft gehören 14 Außenstellplätze sowie 3 Tiefgaragenstellplätze – ein hoher Komfort für Kunden, Mitarbeitende oder zukünftige Bewohner.

Ein einzigartiges Objekt mit großem Entwicklungspotenzial in zentraler Lage – ideal für Investoren, Gewerbetreibende oder Umnutzungsprojekte zu Wohnzwecken.

Die Aufteilung im Detail:
Einheit 1: ca. 264 m² (bestehend aus ca. 109 m² und ca. 155 m²)
Einheit 2: ca. 283 m² (bestehend aus ca. 172 m² und ca. 111 m²)

Lassen Sie sich vor Ort von der Flexibilität und dem besonderen Charme dieser Immobilie überzeugen.

Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich – hierfür bitten wir um Verständnis.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen den gesamten Komplex gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

All about the location

Die Erdgeschosseinheiten in diesen attraktiven Doppelhaushälften am Stadtrand von Saarlouis werden derzeit als großzügige Gewerbebüroflächen genutzt, können jedoch flexibel zu modernen Wohneinheiten umgebaut werden. Die Immobilie befindet sich in einem verkehrsgünstig gelegenen und gefragten Wohngebiet mit direktem Anschluss an die A620 und die A8.

Die naturnahe Umgebung im Bereich Picard/Holzmühle überzeugt durch Ruhe und hohe Lebensqualität, während die Saarlouiser Innenstadt mit vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Sportangeboten in wenigen Minuten erreichbar ist.

Der Stadtteil ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken liegen in unmittelbarer Nähe. Dank der schnellen Anbindung an die Autobahnen A8 und A620 ist der Standort besonders attraktiv für Pendler 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 Naturfreunde und Familien.

Diese Lage vereint naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe und bietet somit beste Voraussetzungen für Familien, Paare und Berufspendler, die das Potenzial eines Umbaus von Gewerbeflächen zu Wohnraum nutzen möchten.

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Other information

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 lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com