

Saarlouis

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

Objektnummer: 25171222VPW



KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 547 m² • ZIMMER: 32

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	25171222VPW
Wohnfläche	ca. 547 m²
Zimmer	32
Baujahr	1994
Stellplatz	14 x Freiplatz, 3 x Tiefgarage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 547 m²
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	16.09.2028	Endenergieverbrauch	101.80 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	C
		Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie

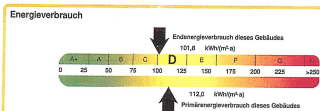


Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

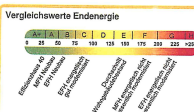
Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. EnEgEinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes	Registriernummer ²	SL-2018-002207013
---	-------------------------------	-------------------



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in klimatisierten Räumen) 101,8 kWh/(m²·a)

[illegible]

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Gase und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{G}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der statistische Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeeinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschüsse, Wärme

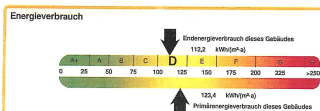
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
Kfzbesitzers in kWh ³ kWh Elektroenergie

Ernst von Scheer, 14. Verfassungen 23.30

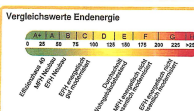
Unpolare Stoffe in KVM) - (EHE) Laktationsphase, (MPE) Menstrationsphase

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes	Registriernummer ²	SL-2018-002207052
---	-------------------------------	-------------------



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

[illegible]

Die modelhaft 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizern zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieurteils

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

² *gigantea* auch *Loersia*

* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Die Erdgeschossseinheiten in diesen attraktiven Doppelhaushälften am Stadtrand von Saarlouis werden derzeit als großzügige Gewerbeflächen 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.

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com