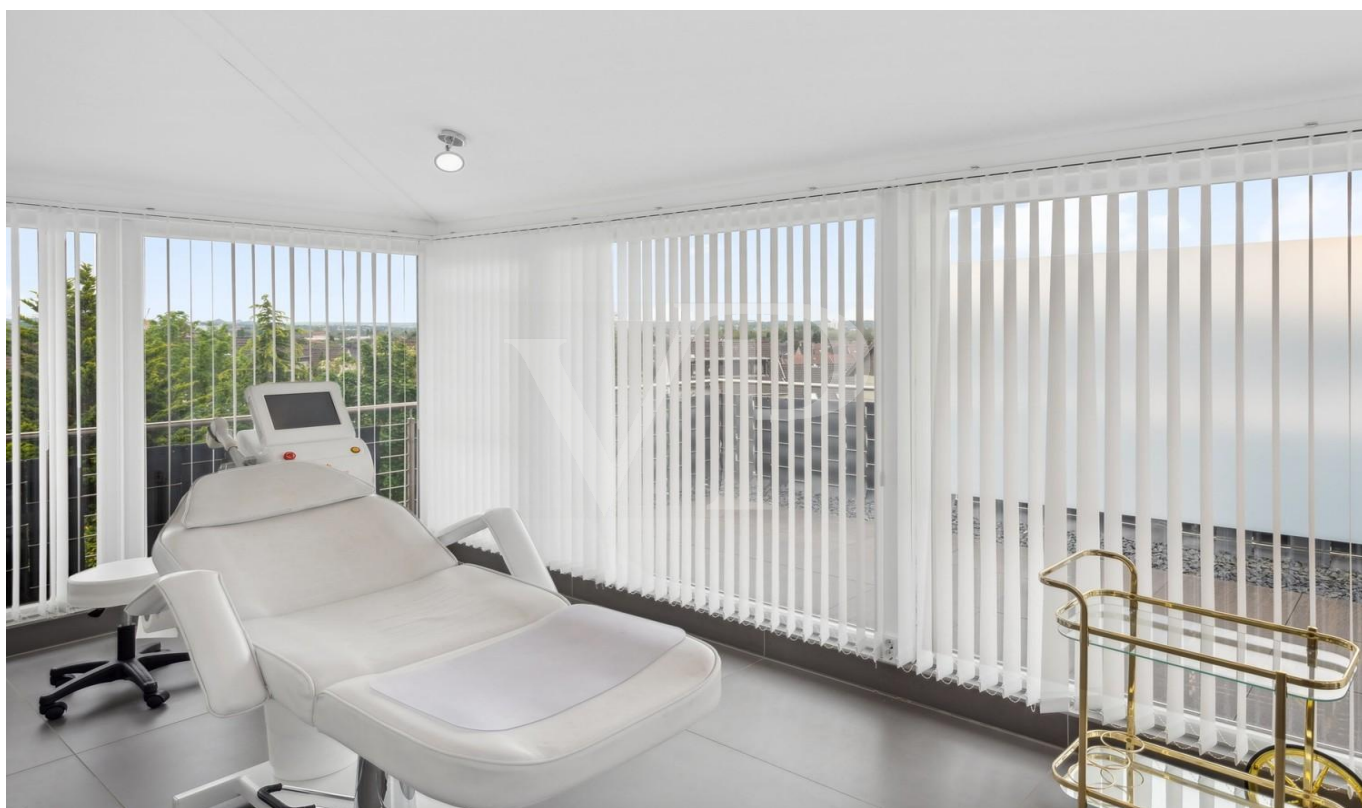


Saarlouis

Lichtdurchfluteter Gewerberaum mit großer Terrasse und Blick auf Polygon

Objektnummer: 25171224G



MIETPREIS: 498 EUR • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick

Objektnummer	25171224G
Bezugsfrei ab	06.08.2025
Zimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz

Mietpreis	498 EUR
Nebenkosten	100 EUR
Büro/Praxen	Loft Atelier
Provision	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (incl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Gesamtfläche	ca. 45 m²
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Gewerbefläche	ca. 37 m²
Vermietbare Fläche	ca. 45 m²

Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	22.04.2034	Endenergieverbrauch	40.40 kWh/m²a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



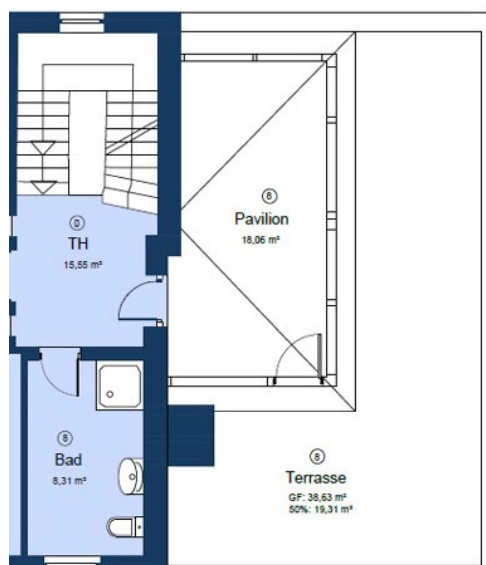
Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Die Immobilie



Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Ein erster Eindruck

Dieser lichtdurchflutete und modern gestaltete Gewerberaum bietet auf ca. 18 m² eine ideale Grundlage für vielfältige Geschäftstätigkeiten!

Die großzügige Fensterfront schafft eine freundliche, einladende Atmosphäre, die perfekt geeignet ist für ein Kosmetikstudio/Fußpflegepraxis, einen Massagesalon, ein Fingernagelstudio, ein Tattoo- oder Permanent-Make-up-Studio, Heilpraktiker sowie ein Versicherungsbüro und vergleichbare Dienstleistungen.

Ergänzt wird der Innenraum durch ein modernes Badezimmer mit ca. 8 m² Fläche sowie eine sonnige, großzügige Terrasse mit ca. 19 m² Fläche, die zur exklusiven Nutzung zur Verfügung steht und sich ideal für Pausen oder Kundengespräche im Freien eignet. Beheizt wird das Objekt durch eine Infrarotheizung.

Ein eigener Stellplatz sorgt für zusätzlichen Komfort für Betreiber und Kundschaft. Optional steht eine Kellerbox zur Verfügung, die als Lagerfläche für Produkte, Materialien oder Geräte genutzt werden kann.

Der Raum besticht durch seine moderne Ausstrahlung, flexible Nutzbarkeit und ein angenehmes Ambiente, das sowohl funktionale als auch repräsentative Anforderungen erfüllt.

Die Kombination aus Innen- und Außenfläche sowie der durchdachte Zuschnitt bieten optimale Voraussetzungen für eine erfolgreiche und nachhaltige Geschäftsentwicklung.

Der vollvermietete Immobilienkomplex wurde von 2007 bis 2023 vom Dach bis Keller umfassend saniert und modernisiert!

Die gewerbliche Einheit steht ab 01.08.2025 zur Verfügung.

Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung

Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Alles zum Standort

Roden ist ein Stadtteil von Saarlouis im Saarland und liegt nördlich des Stadtzentrums von Saarlouis und erstreckt sich entlang des Ufers der Saar. Die Region ist von einer Mischung aus Wohngebieten, Gewerbegebieten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Während die Innenstadt von Saarlouis links der Saar liegt, befindet sich der Stadtteil Roden (ebenso wie die Stadtteile Fraulautern und Steinrausch) auf der rechten Saarseite. Roden grenzt im Nordwesten an die Eisen- und Stahlwerke der Nachbarstadt Dillingen/Saar. Die zentrale Lage im Rodener Ortskern bietet vor allem eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schulen, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in unmittelbarer Nähe zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Busse verbinden zur Innenstadt und den umliegenden Gemeinden. Die Autobahn A8 ist mit wenigen Fahrminuten erreicht. Die B51, die heute noch durch Roden geführt ist, wird in Kürze durch eine neu gebaute Trasse um den Ortsteil herumgeführt werden. Zu guter Letzt befindet sich zwischen Roden und Fraulautern der Saarlouiser Bahnhof.

Objektnummer: 25171224G - 66740 Saarlouis

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 40.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25171224G - 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