

Saarlouis

Lichtdurchfluteter Gewerberaum mit großer Terrasse und Blick auf Polygon

Property ID: 25171224G



RENT PRICE: 498 EUR • ROOMS: 1

Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

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

Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

At a glance

Property ID	25171224G
Available from	06.08.2025
Rooms	1
Year of construction	2017
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Rent price	498 EUR
Additional costs	100 EUR
Commission	Mieterprovision beträgt das 3,57-fache (incl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Total Space	ca. 45 m ²
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Commercial space	ca. 37 m ²
Rentable space	ca. 45 m ²

Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	22.04.2034	Final energy consumption	40.40 kWh/m²a
		Energy efficiency class	A
		Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

The property



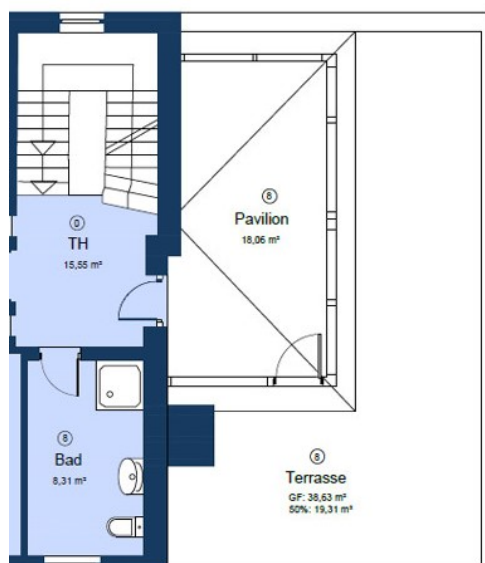
Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

The property



Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

A first impression

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

Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

All about the location

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.

Property ID: 25171224G - 66740 Saarlouis

Other information

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.

Property ID: 25171224G - 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