

Saarlouis

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

VP azonosító: 25171222VPW



VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 547 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 32

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Áttekintés

VP azonosító	25171222VPW	Vételár	1.250.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 547 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	32		
ÉPÍTÉS ÉVE	1994		
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	14 x Felszíni parkolóhely, 3 x Mélygarázs	Teljes terület	ca. 547 m <sup>2</sup>
		AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.09.2028	Végso energiafogyasztás	101.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



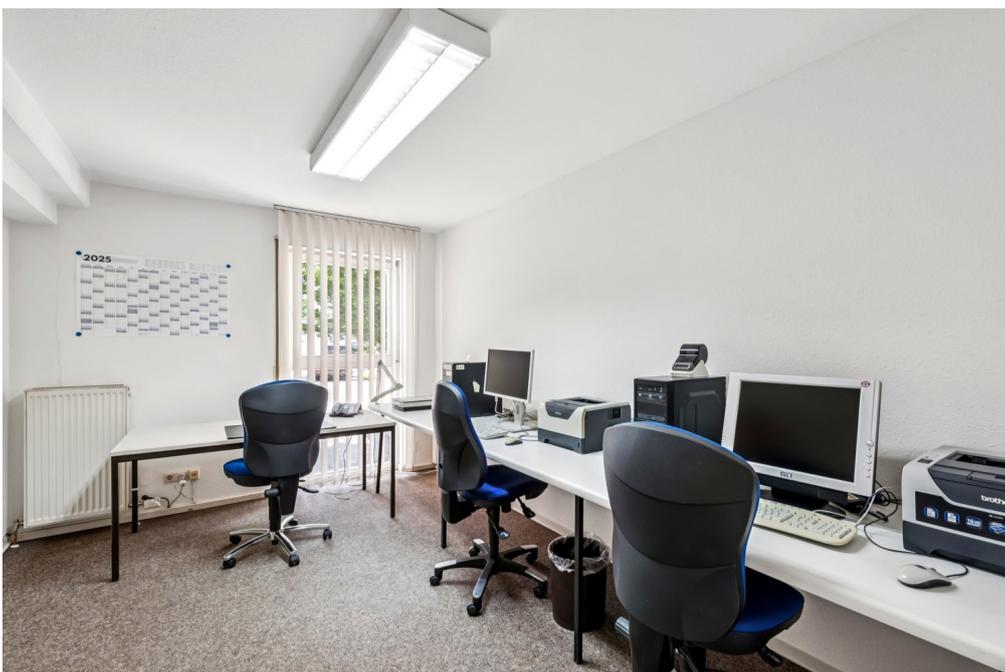
VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

# Az ingatlan

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer <sup>2</sup>      SL-2018-002207013      **3**

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

101,8 kWh(m²-a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**      101,8 kWh(m²-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Z Zeitraum	von	bis	Energieگیرer <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor <sup>5</sup>	Energieverbrauch kWh	Äquival-Wärme-menge kWh	Äquival-Heizung kWh	Wärme-menge kWh
01.01.2018	31.12.2017		gas	1,10	21438	47412	16601	1,18

---

**Vergleichswerte Endenergie**

101,8 kWh(m²-a)

Die nachfolgend enthaltenen 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 betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass für Neubauten ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte der Heiz- und Warmwasser-Werte sind nach dem üblichen Verfahren für die Ermittlung des Energieverbrauchs, die im Allgemeinen größer ist, als die Wärmehilfswerte sind, auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes umgerechnet worden. Gebäude, welche Heizwärme durch die Wärmezentrale und sich anderen Nutzenergieformen von angrenzenden Gebäuden beziehen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gültig für auch Leerstandszeitpunkte, Warmwasser oder Kühlleistung in kWh      <sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieeffizienzklasse: 10 (Verbrauchswert: 3,10)

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer <sup>2</sup>      SL-2019-002207052      **3**

---

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

112,2 kWh(m²-a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**      112,2 kWh(m²-a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Z Zeitraum	von	bis	Energieگیرer <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor <sup>5</sup>	Energieverbrauch kWh	Äquival-Wärme-menge kWh	Äquival-Heizung kWh	Wärme-menge kWh
01.01.2018	31.12.2017		gas	1,10	20470	19024	12231	1,18

---

**Vergleichswerte Endenergie**

112,2 kWh(m²-a)

Die nachfolgend enthaltenen 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 betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass für Neubauten ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte der Heiz- und Warmwasser-Werte sind nach dem üblichen Verfahren für die Ermittlung des Energieverbrauchs, die im Allgemeinen größer ist, als die Wärmehilfswerte sind, auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes umgerechnet worden. Gebäude, welche Heizwärme durch die Wärmezentrale und sich anderen Nutzenergieformen von angrenzenden Gebäuden beziehen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> gültig für auch Leerstandszeitpunkte, Warmwasser oder Kühlleistung in kWh      <sup>4</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieeffizienzklasse: 10 (Verbrauchswert: 3,10)

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis**

## Az also benyomás

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (bestehend aus ca.109 m<sup>2</sup> und ca.155 m<sup>2</sup>)

Einheit 2: ca. 283 m<sup>2</sup> (bestehend aus ca.172 m<sup>2</sup> und ca.111 m<sup>2</sup>)

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.

**VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis**

## Minden a helyszínrol

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 Saarlarm 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.

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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