

Saarlouis

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

CODICE OGGETTO: 25171222VPW



PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 547 m² • VANI: 32

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|--|---------------------------|---|
| CODICE OGGETTO | 25171222VPW | Prezzo d'acquisto | 1.250.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 547 m ² | Appartamento | Piano terra |
| Vani | 32 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Anno di costruzione | 1994 | Superficie commerciale | ca. 547 m ² |
| Garage/Posto auto | 14 x superficie libera, 3 x Parcheggio interrato | Stato dell'immobile | Curato |
| | | Tipologia costruttiva | massiccio |

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Dati energetici

| | | | |
|---|------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento | Olio | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.09.2028 | Consumo finale di energia | 101.80 kWh/m ² a |
| | | Classe di efficienza energetica | C |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994 |

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



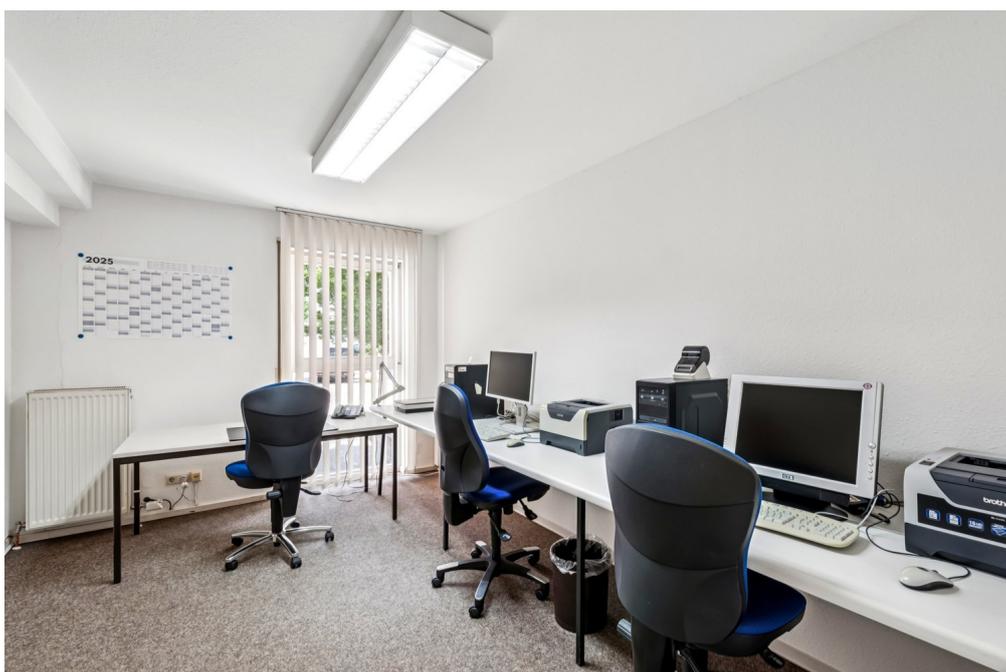
CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



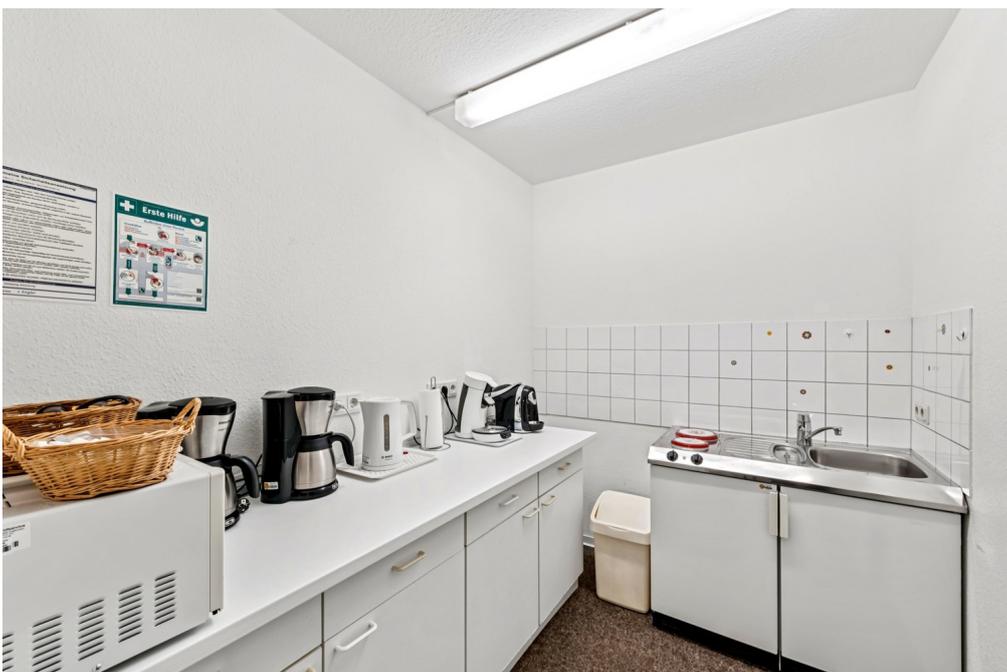
CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom ¹ 18. November 2013

Ersteller Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ² 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 | Energieklasse ⁴ | Primärenergieverbrauch ⁵ | Energieverbrauch (kWh) | Wärmepumpe (kWth) | Anzahl Heizung (kWth) | Wärmelieferer |
|------------|------------|-----|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| 01.01.2018 | 01.12.2017 | | D | 1,10 | 21438 | 4742 | 16601 | 1,18 |

Vergleichswerte Endenergie

Die nachfolgend enthaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass für Neubauten 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 Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte der Stahl- und beschriebene Werte sind nachfolgend zusammenfassend als „nach der Energieeffizienzverordnung, die im Allgemeinen gültig ist, als die Mittelwerte des Gebäudes. Die tatsächliche Energieverbrauchs einer Wohnung oder eines Gebäudes, welche insbesondere wegen der Wärmeempfindlichkeit und sich ändernden Nutzereffekte von angegebenen Energieverbrauchs ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises ⁴ siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises ⁵ siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Energieausweises

ggü. gemäß auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh ⁶ 01ff. Gebäudetechnik, UfPff. Marktstandard

Herzogenbrunn, 18. November 2018

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EiEV) vom ¹ 18. November 2013

Ersteller Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer ² 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 | Energieklasse ⁴ | Primärenergieverbrauch ⁵ | Energieverbrauch (kWh) | Wärmepumpe (kWth) | Anzahl Heizung (kWth) | Wärmelieferer |
|------------|------------|-----|----------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| 01.01.2018 | 31.12.2017 | | D | 1,10 | 20470 | 1924 | 16731 | 1,18 |

Vergleichswerte Endenergie

Die nachfolgend enthaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass für Neubauten 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 Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte der Stahl- und beschriebene Werte sind nachfolgend zusammenfassend als „nach der Energieeffizienzverordnung, die im Allgemeinen gültig ist, als die Mittelwerte des Gebäudes. Die tatsächliche Energieverbrauchs einer Wohnung oder eines Gebäudes, welche insbesondere wegen der Wärmeempfindlichkeit und sich ändernden Nutzereffekte von angegebenen Energieverbrauchs ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises ⁴ siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises ⁵ siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Energieausweises

ggü. gemäß auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh ⁶ 01ff. Gebäudetechnik, UfPff. Marktstandard

Herzogenbrunn, 18. November 2018

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Tutto sulla posizione

Die Erdgeschosseinheiten 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.

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com