

Saarlouis

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

???????? ??: 25171222VPW



???? ??: 0 EUR • ??: ca. 547 m<sup>2</sup> • ??: 32

??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ??? ??????

|                     |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????  | 25171222VPW                                                               |
| ???????????         | ca. 547 m <sup>2</sup>                                                    |
| ?????????           | 32                                                                        |
| ???? ?????????????  | 1994                                                                      |
| ????? ????????????? | 14 x ?????????????<br>????? ??????????????,<br>3 x ?????????<br>????????? |

|                            |                                                                                       |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????              | ?????????<br>???????????????                                                          |
| ???????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????? ???????         | ca. 547 m <sup>2</sup>                                                                |
| ?????????<br>????????????? | ????????                                                                              |

??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

????????????? ???????????

|                    |            |                      |                |
|--------------------|------------|----------------------|----------------|
| ???? ????????????  | ????       | ??????????????????   | VERBRAUCH      |
| ??????????????     | 16.09.2028 | ??????????????       |                |
| ?????????????????? |            | ???????              | 101.80 kWh/m²a |
| ???????            |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        | C              |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ?????????????        |                |
|                    |            | ????? ?????????????? | 1994           |
|                    |            | ????????? ?? ??      |                |
|                    |            | ??????????????       |                |
|                    |            | ??????????????????   |                |

??????? ???????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ???????



???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ???????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ???????



??????? ???????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ???????



???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



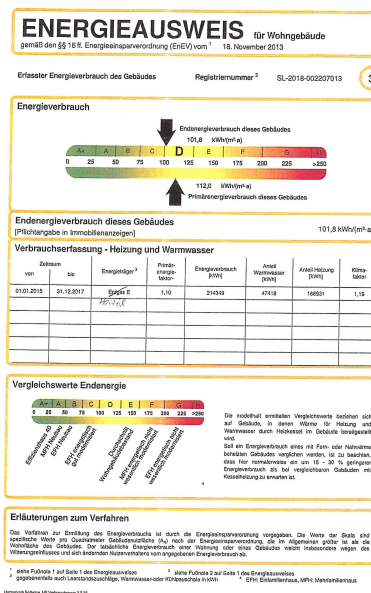
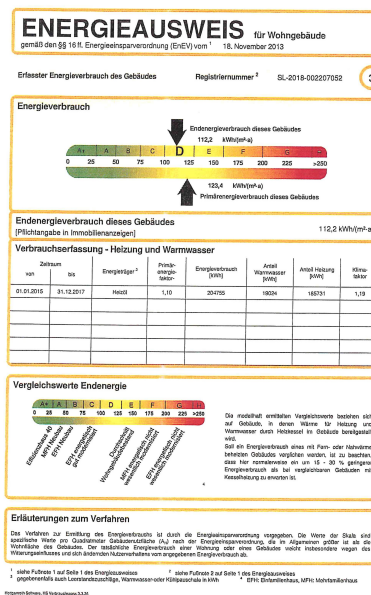
???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ??: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

?? ????????



???????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

## ??? ?????? ??????????

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.

??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

??? ??? ??? ???????????

Die Erdgeschoseinheiten 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.

??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

????? ??????????????

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 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.

??????? ?????????: 25171222VPW - 66740 Saarlouis

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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