Bous

Solides Investment: Wohn- und Geschäftshaus mit 4 Stellplätzen

Objektnummer: 25171236WG



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 355 m^2

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

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

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Auf einen Blick

Objektnummer	25171236WG
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1994
Stellplatz	4 x Freiplatz

Kaufpreis	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	saniert
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.11.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	189.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie

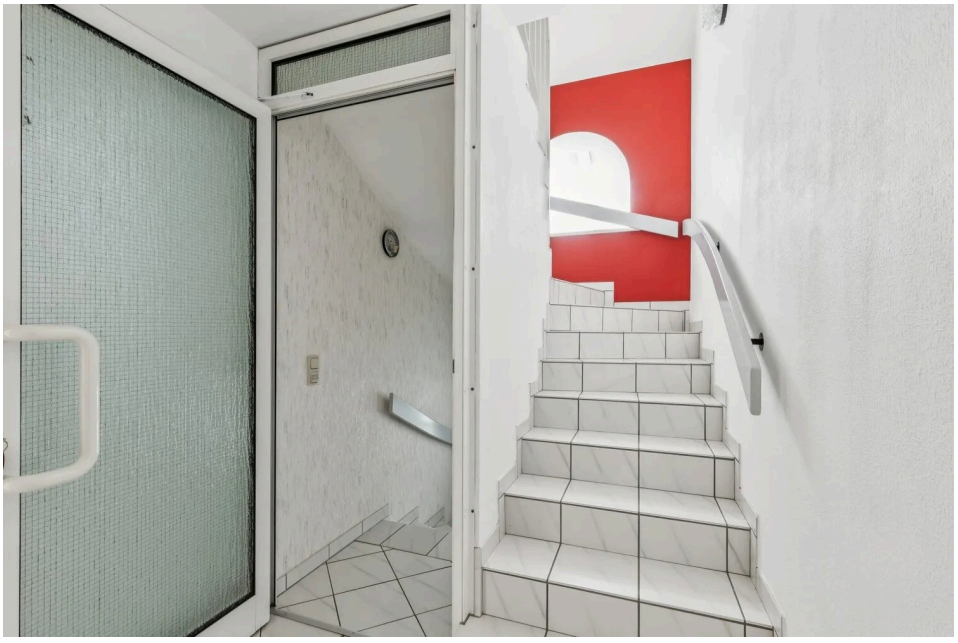




Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie

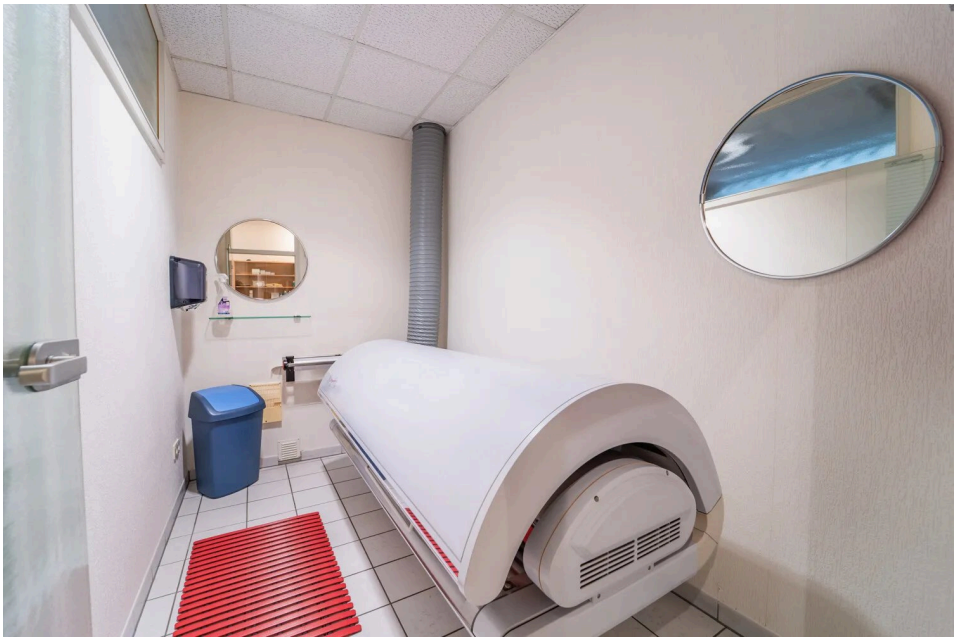




Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

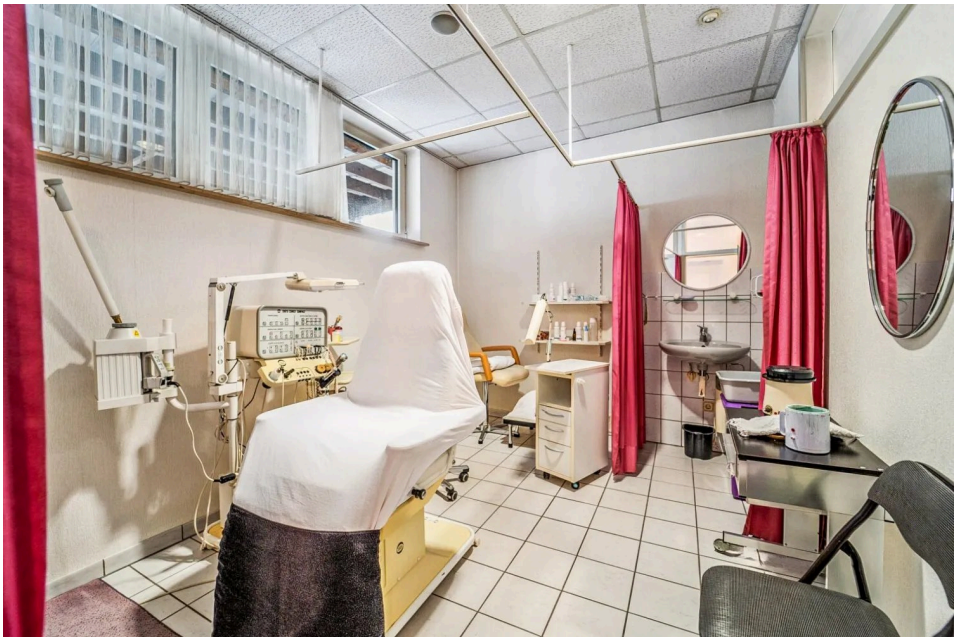
Die Immobilie

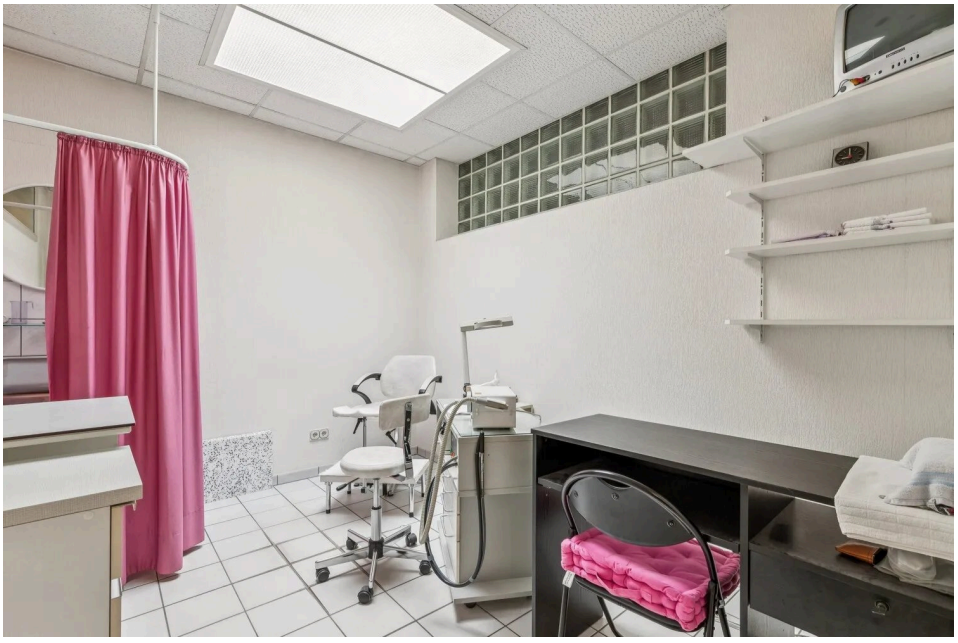




Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

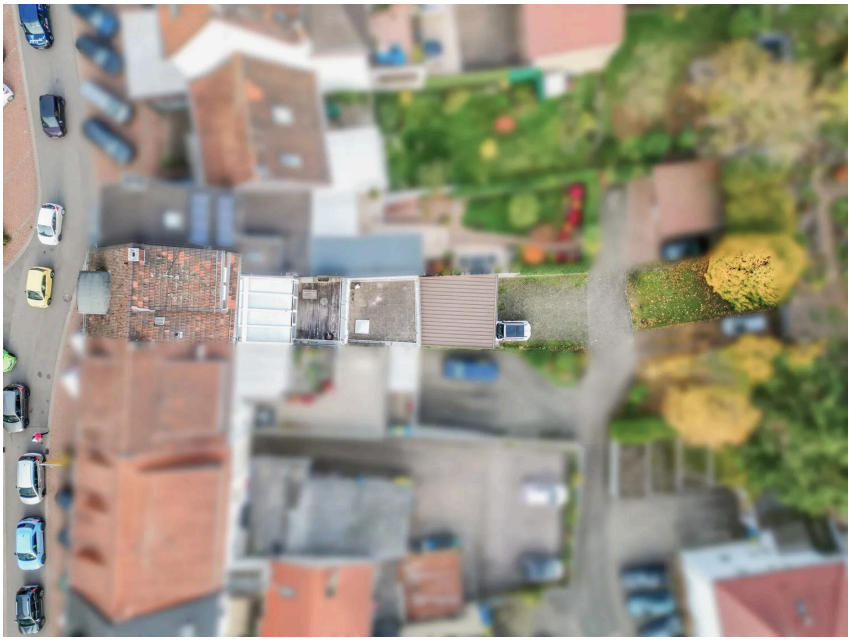
Die Immobilie

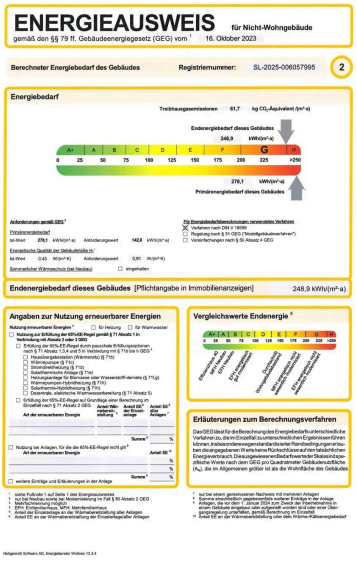




Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie





ENERGIEAUSWEIS für Nicht-Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: SL-2025-006057995 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 61,7 kg CO_2-Äquivalent (m^2·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 348,9 kWh/(m^2·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

278,1 kWh/(m^2·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 278,1 kWh/(m^2·a) Anforderungswert 142,8 kWh/(m^2·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0,43 W/(m^2·K) Anforderungswert 0,91 W/(m^2·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 248,9 kWh/(m^2·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie

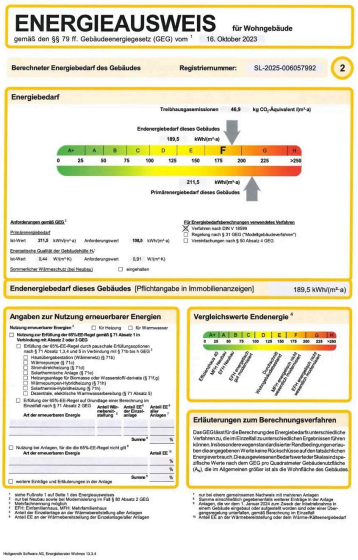
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vergleichbare Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieser hängt zusammen mit Bedarfswerte für Strom und Warmwasser. Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: SL-2025-006057992 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 46,9 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 189,5 kWh(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

211,5 kWh(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 211,8 kWh(m² a) Anforderungswert 199,5 kWh(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (H'T)

Ist-Wert 0,44 W/(m² K) Anforderungswert 0,91 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren*)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 189,5 kWh(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [2] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch Nutzung von Umgebungswärme mit Absatz 5 oder 7 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch ersatzhafte Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis § 71h GEG [3]

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

☐ Wärmepumpe (§ 71c)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Gebäudenetz-Wärmeversorgung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

☐ Dezentrale, elektrische Wärmeversorgeranlage (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Nutzung Deckung [4]	Anteil EE* Wärme-erzeugung [5]	Anteil EE* Anlagen [6]
Summe [7]			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [8]

Art der erneuerbaren Energie — Anteil EE

	%
	%
Summe [7]	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [9]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Energetisch sehr gutes Wärmeschutz-niveau | Energetisch gutes Wärmeschutz-niveau | Durchschnittliches Wärmeschutz-niveau | Verbesserungsbedürftiges Wärmeschutz-niveau | Energetisch schlechtes Wärmeschutz-niveau

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das EDV-Verfahren für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vereinfachte Verfahren führen regelmäßig nicht zu den angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diese ungewissen Bedarfswerte für Gebäude typische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

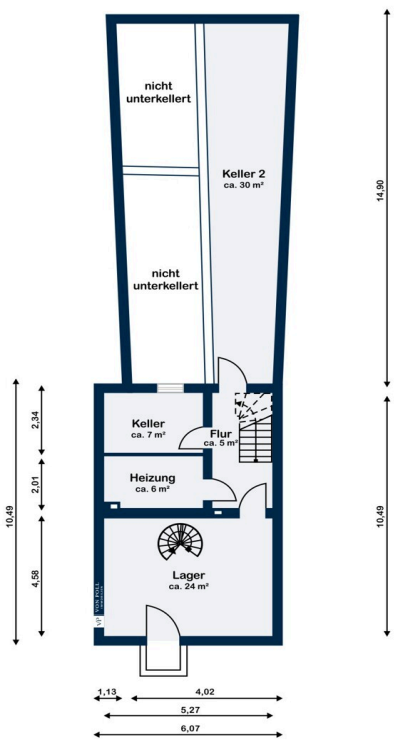
* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
** auf bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
*** Mehrfachnennung möglich
1) Bei Wohngebäuden mit mehr als einem Mieter/Nutzer/Haus
2) Anteil der Einsatzmenge an der Wärmeerzeugung aller Anlagen
3) Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
4) nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
5) Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
6) Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in ein Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, müssen nach einer Übergangsregelung ermitteln, gemäß Berechnung im Einzelfall
7) Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Holigermath Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

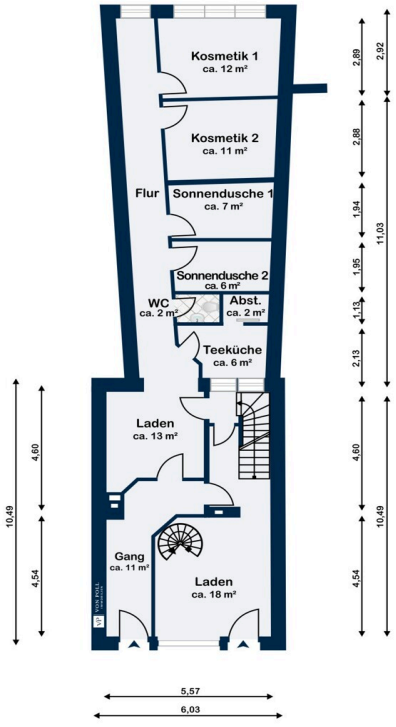
Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Grundrisse

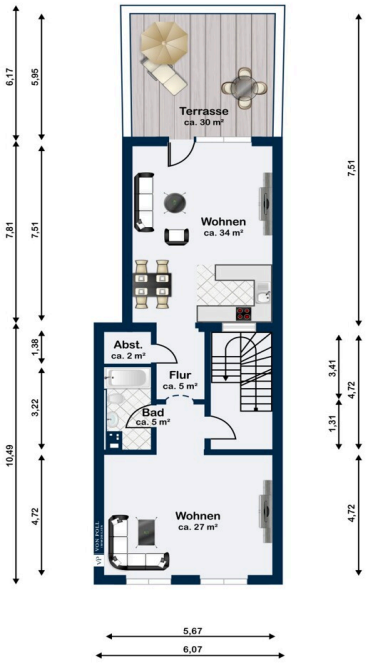




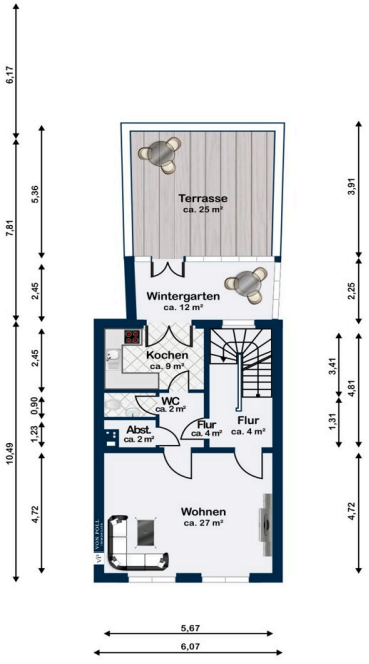
Kellergeschoss



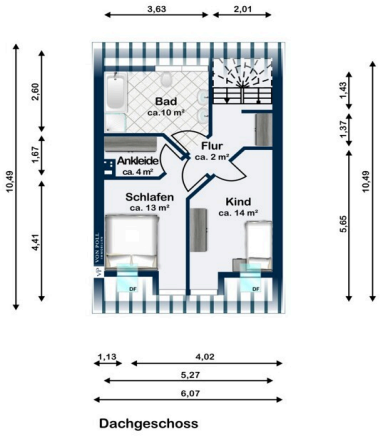
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Ein erster Eindruck

Solide Investition: Wohn- und Geschäftshaus mit umfassender Sanierung im Jahr 1994

Dieses ansprechende Wohn- und Geschäftshaus aus den 1950er-Jahren, das 1994 umfassend kernsaniert und dabei um einen Anbau erweitert wurde, wird seitdem fortlaufend instandgehalten. Es vereint attraktives Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe und überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung sowie den gepflegten Gesamtzustand.

Das Gebäude bietet zwei großzügige Ladenlokale im Erdgeschoss sowie zwei komfortable Wohnungen in den oberen Etagen – perfekt für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befinden sich zwei einladende Gewerbeeinheiten:

•Die vordere Ladenfläche mit ca. 18 m², derzeit als Modegeschäft genutzt, bietet eine helle und repräsentative Präsentationsfläche.
•Die hintere, ca. 70 m² große Einheit wurde über Jahrzehnte erfolgreich als Kosmetik- und Fußpflegestudio mit Sonnenbank betrieben und eignet sich hervorragend für ähnliche Konzepte oder alternative Nutzungen, wie beispielsweise Versicherungsbüros oder Praxen.
Dank ihrer flexiblen Raumgestaltung und der guten Sichtlage bieten beide Flächen optimale Voraussetzungen für unterschiedlichste Geschäftsideen.

Das 1. Obergeschoss beeindruckt mit einer ca. 85 m² großen Wohnung, die durch ihren hellen Wohnbereich besticht. Großzügige Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das angenehme Wohngefühl. Der Küchen- und Essbereich bietet Zugang zu einer etwa 30 m² großen Terrasse, die zu erholsamen Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Zwei weitere Zimmer sowie ein modernes Duschbad runden diese Etage harmonisch ab.

Im 2. Obergeschoss befindet sich eine charmante Maisonette-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m², die besonderen Wohnkomfort bietet.
Die untere Ebene empfängt Sie mit einem warmen, gemütlichen Wohnbereich sowie

einer wertigen Küche. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit angrenzendem Essbereich und einer wunderschönen Terrasse ist ein echtes Highlight – ein Ort der Ruhe, der das ganze Jahr über zum Entspannen einlädt.
Im Dachgeschoss erwartet Sie ein behagliches Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein angrenzendes, helles Badezimmer mit integrierter Sauna – Ihr persönlicher Rückzugsort und Wellnessbereich für entspannte Momente.
Das gesamte Anwesen präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen. Ein Gartenbereich sowie Parkmöglichkeiten ergänzen das attraktive Gesamtbild dieser Immobilie.

Fazit:
Ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit Potenzial – ideal für Kapitalanleger, Selbstnutzer oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten in Einklang bringen möchten.

Wir freuen uns sehr auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die gesamte Immobilie gerne persönlich im Rahmen eines individuellen Besichtigungstermins.

Hinweis:
Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines Banknachweises über die Kaufsumme möglich. Kaufsumme. Vielen Dank für Ihr Verständis.

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Ausstattung und Details

Kernsanierung 1994 - Baujahr 1950
H E I Z U N G
•Drei Etagenheizungen aus den Jahren 1994, 2016 und 2024
E R D G E S C H O S S
•Küche inkl. Einbauküche
•Hochwertige Fliesen
•Direkter Zugang zu den Parkplätzen hinter der Immobilie
—
1. O B E R G E S C H O S S
•Einbauküche inklusive
•Fliesen- und Laminatböden
•Großzügige Sonnen-Terrasse mit Blick über die Dächer ins Grüne
•Zwei Schlafzimmer, davon eines als separater Raum nutzbar, z. B. als Büro
2. O B E R G E S C H O S S
•Einbauküche inklusive
•Fliesen- und Laminatböden
•Bad mit Fußbodenheizung
•Integrierte Sauna für Wellness und Erholung
•Wintergarten als ruhiger Rückzugsort
•Großzügige Terrasse mit integriertem Wintergarten
•Klimaanlage vorhanden
•Neue Außenmarkise
K E L L E R R Ä U M E
•Großzügige, gepflegte, helle Kellerräume
•Direkter Ausgang zu den hinter dem Haus gelegenen Parkplätzen, teilweise mit Carport

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Alles zum Standort

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in zentraler Lage von Bous, in einer stark frequentierten Einkaufsstraße, die durch zahlreiche Geschäfte, Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister geprägt ist.

Die belebte Umgebung sorgt für eine hervorragende Sichtbarkeit und eine hohe Kundenfrequenz, wodurch der Standort sowohl für gewerbliche als auch für wohnwirtschaftliche Nutzung besonders attraktiv ist.

Dank der sehr guten Erreichbarkeit und der gewachsenen Infrastruktur zählt dieser Bereich zu den gefragtesten Lagen im Ortszentrum von Bous. Die Autobahnen A620 und A8 gewährleisten eine schnelle Verbindung nach Saarbrücken, Neunkirchen und Luxemburg, während der nahegelegene Bahnhof Bous regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Saarbrücken und Trier bietet.

Auch die umliegenden Orte im Saartal sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage zu einem idealen Ausgangspunkt für Wohnen und Arbeiten gleichermaßen macht.

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25171236WG - 66359 Bous

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