Bous

Inversión: Edificio residencial/comercial bien mantenido que incluye 4 plazas de aparcamiento.

Número de propiedad: 25171236WG



PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m^2 • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 355 m^2

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

De un vistazo

Número de propiedad	25171236WG
Superficie habitable	ca. 310 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1994
Estado de la propiedad	Estructura
Características	WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.11.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	189.5 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad

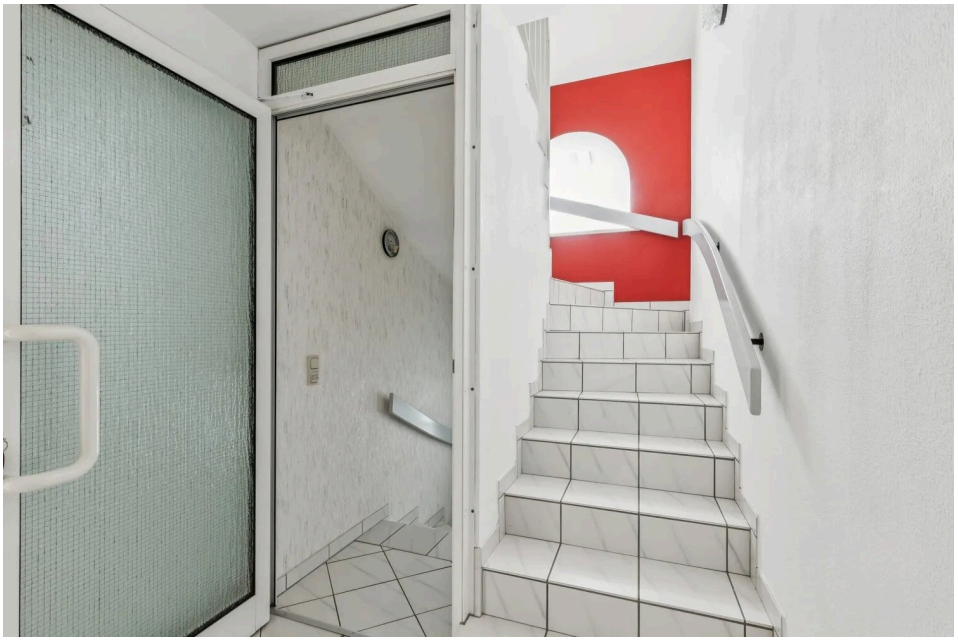




Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad

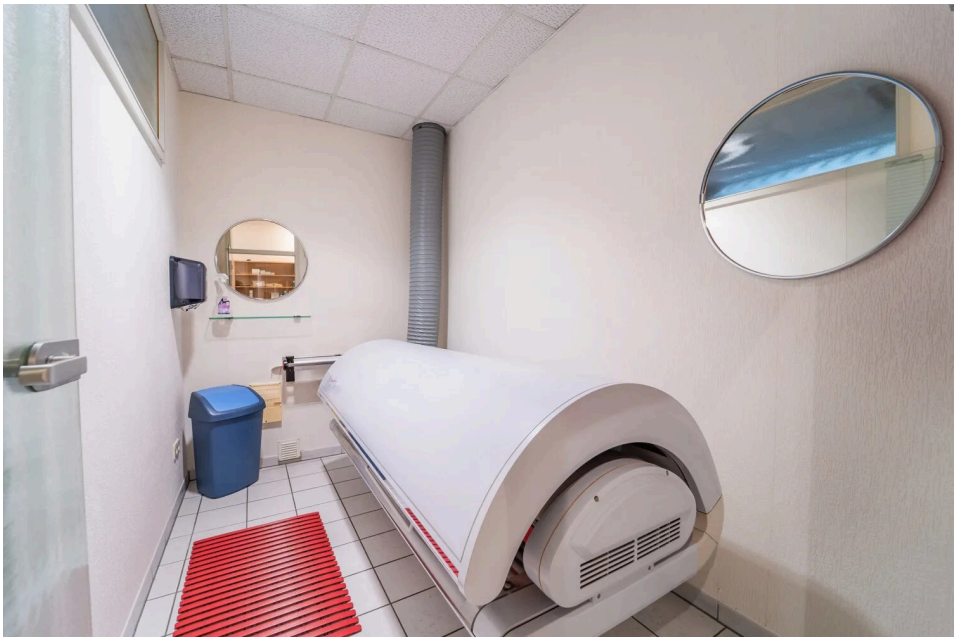




Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

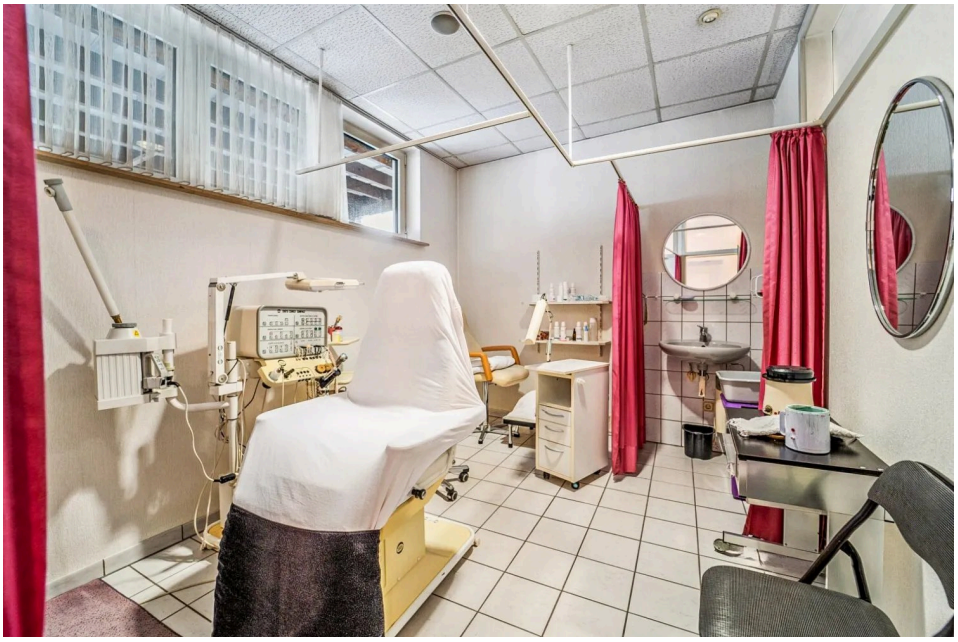
La propiedad

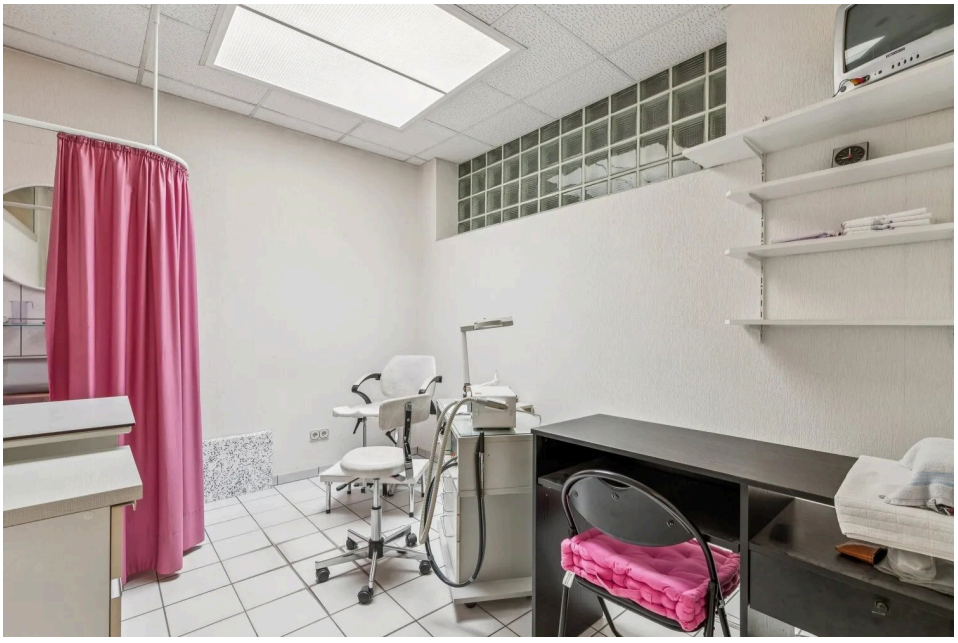




Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

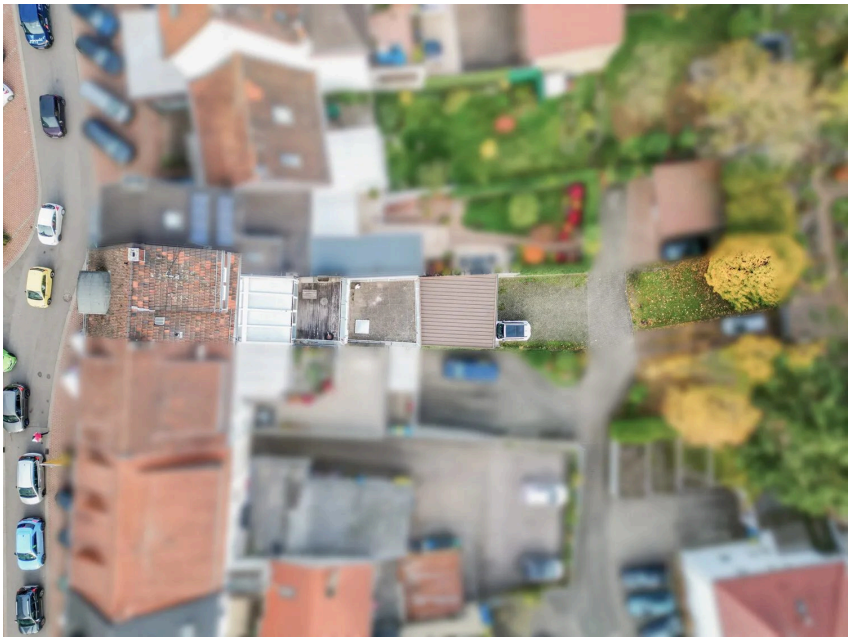
La propiedad

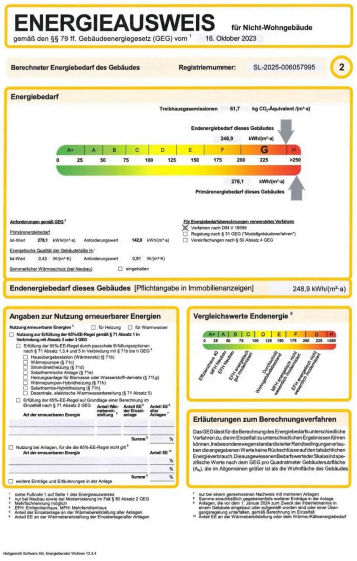




Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad





ENERGIEAUSWEIS für Nicht-Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 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 [3]

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

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

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energetische Qualität der Gebäudehülle [5]

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [1] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch erschöpfende Erfüllungsoptionen, insbesondere durch Anschluss an Wärmenetz (§ 71 bis 71b) [2]

☐ Fernwärme/-kälte (§ 71b in Verbindung mit § 71c bis h GEG) [3]

☐ Wärmepumpe (§ 71i)

☐ Stromdirektheizung (§ 71j)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71k)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71l a)

☐ Wärmepumpen-hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71m)

☐ Sonstige Ersatzmaßnahmen nach Anlage zu § 71 Absatz 5

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung	Anteil EE* der Einzelanlage	Anteil EE* aller Anlagen
		Summe [1]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [1]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE*
	%
	%
Summe [1]	%

☐ weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

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

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

Effizienzhaus 40 EE mit Nutzung erneuerbarer Energien | Effizienzhaus 40 mit Nutzung erneuerbarer Energien | EEV-Referenzwert | Durchschnittlicher Wert eines vergleichbaren Gebäudes | Mit den Anforderungen des GEG vergleichbares Gebäude

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieser hängt insbesondere vom Verhalten der Nutzer ab. Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] Nutzung der Fernwärme/-kälte-Versorgung im Fall § 60 Absatz 2 GEG Nachrüstverpflichtung möglich

[3] EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

[4] Anteil EE an der Wärmeerzeugung aller Anlagen

[5] Anteil EE an der Wärmeverteilung der Einzelanlage aller Anlagen

[1] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

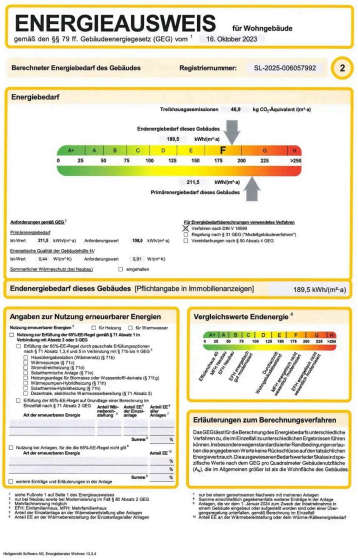
[2] Bei Inanspruchnahme der Fernwärme-/-kälte-Versorgung für Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erstinstallierung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden sind oder einer Übergangsfrist nach § 71 Absatz 8 oder 9 GEG unterliegen, sind [3]

[3] Anteil EE an der Wärmeverteilung oder den Wärme-/Kälteerzeugeraufwand

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

La propiedad



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 oder 5 GEG
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch (nachfolgende 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 Wärmeversorgungsbetriebene (§ 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 Erfüllung [4]	Anteil EE* Wärme-erzeugung	Anteil EE* Kälte-erzeugung
Summe [5]		%	

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [6]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [4]
	%
	%
Summe [5]	%

☐ weitere Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [7]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Energetische Qualität der Gebäudehülle | Effizienz der Anlagentechnik | Erneuerbare Energien | Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) | Nutzung erneuerbarer Energien

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das EDV-Berechnungsverfahren zur Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vereinfachte Verfahren führen regelmäßig zu ungenaueren Ergebnissen. Weitere keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte für Gebäude sind spezifische 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
** nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
*** Mehrfachnennung möglich
**** Anteil EE an der Wärmebereitstellung für Mehrfamilienhaus
***** Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
****** Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

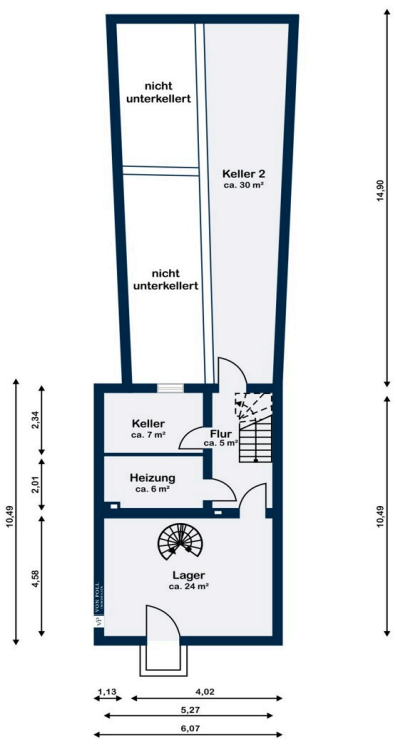
* nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
** Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
*** Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, für die eine Übergangsregelung einschlägig ist, gemäß Berechnung im Einzelfall
**** Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Holigarmth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

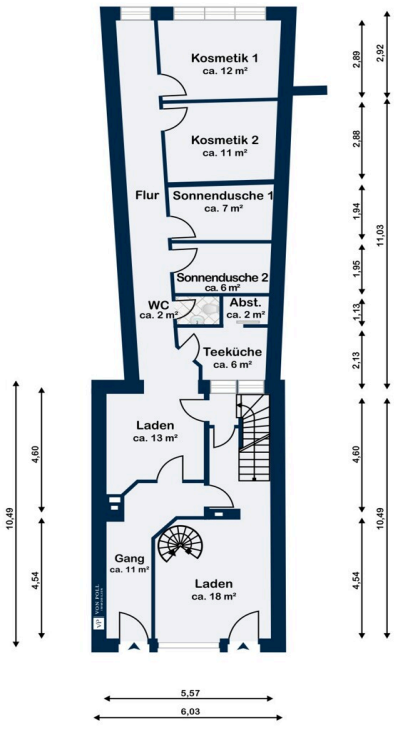
Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Planos de planta

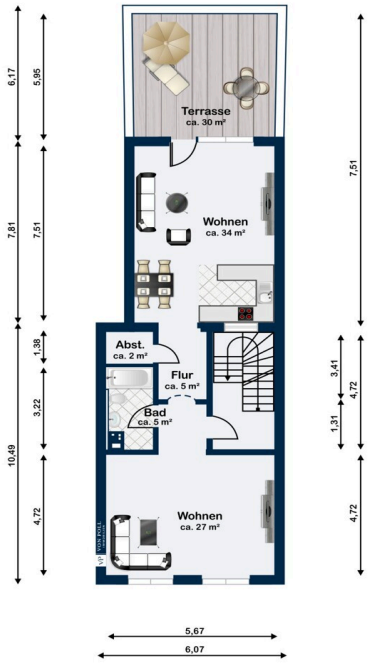




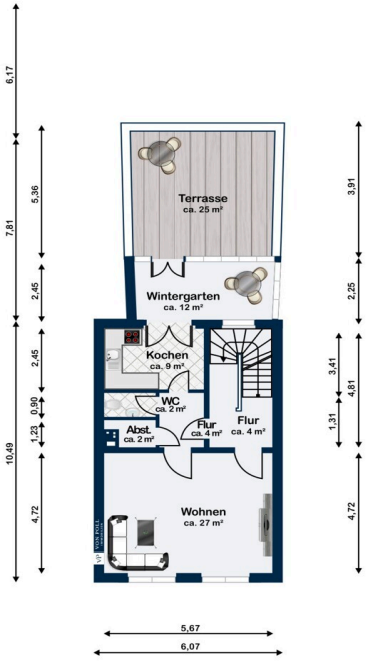
Kellergeschoss



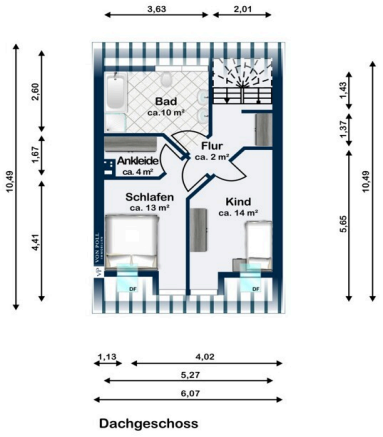
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Una primera impresión

Top-Investment: Gepflegtes Wohn-/Geschäftshaus inklusive 4 Parkflächen – vielseitig nutzbar und ideal als Kapitalanlage oder zur Eigennutzung

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.

Hinweis:
Besichtigungen sind ausschließlich nach Vorlage eines durch Ihre Bank bestätigten Finanzierungsnachweises über die Kaufsumme möglich. Wir bitten um Ihr Verständnis.

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Detalles de los servicios

Kernsanierung 1994- Baujahr 1950
Heizungen
•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

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 189.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Número de propiedad: 25171236WG - 66359 Bous

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com