Bous

Investissement : Immeuble résidentiel/commercial bien entretenu comprenant 4 places de parking

CODE DU BIEN: 25171236WG



PRIX D'ACHAT: 398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 310 m^2 • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 355 m^2

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25171236WG
Surface habitable	ca. 310 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1994
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1994
État de la propriété	Refait à neuf
Aménagement	WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.11.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.5 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété

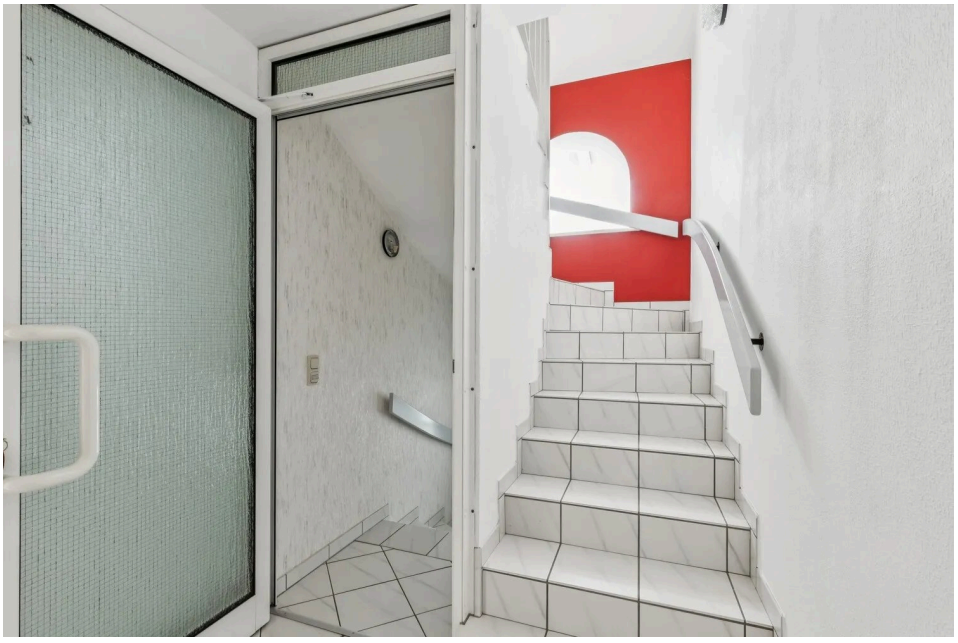




CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété

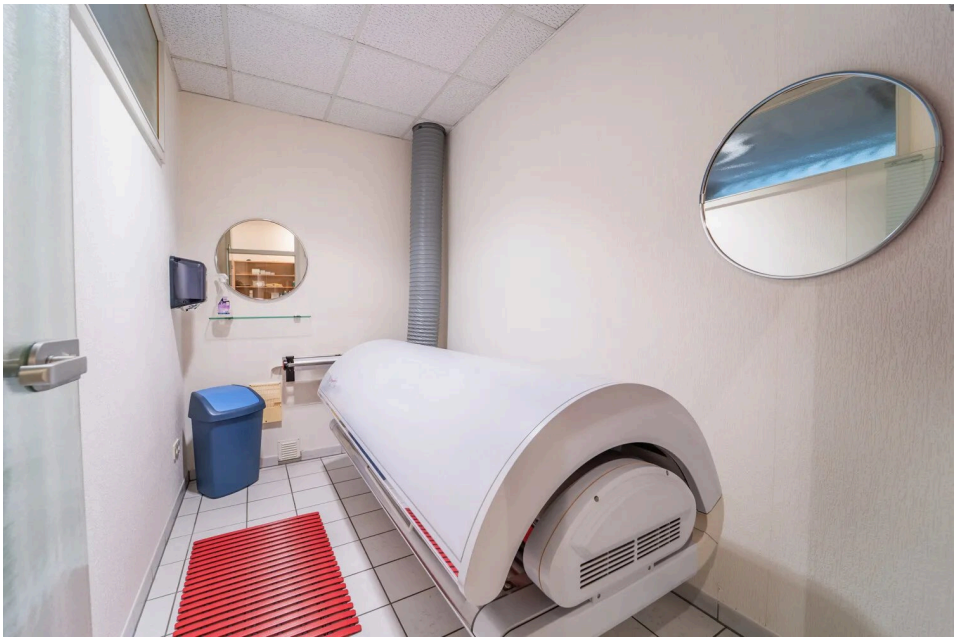




CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

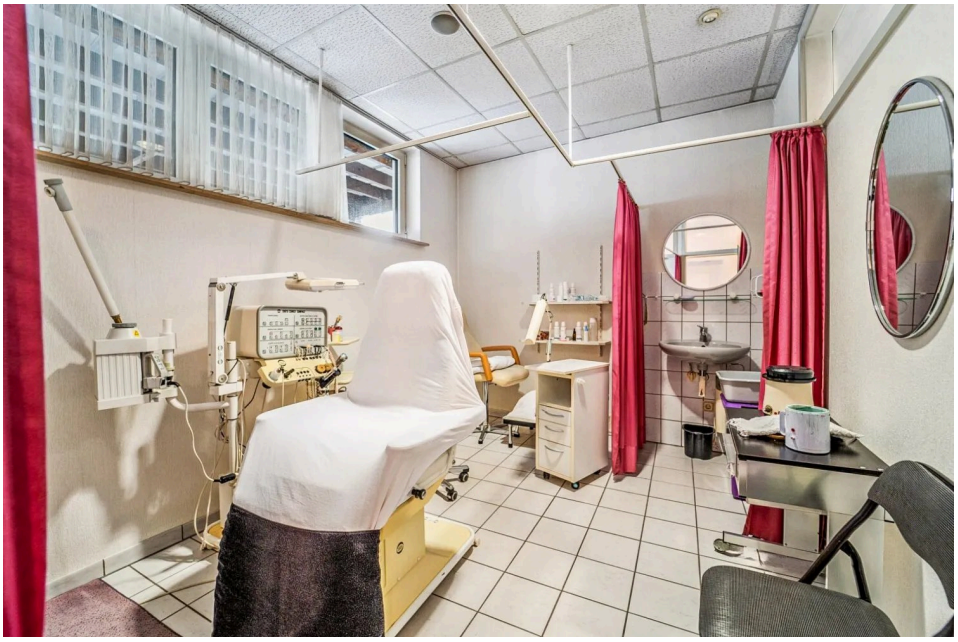
La propriété

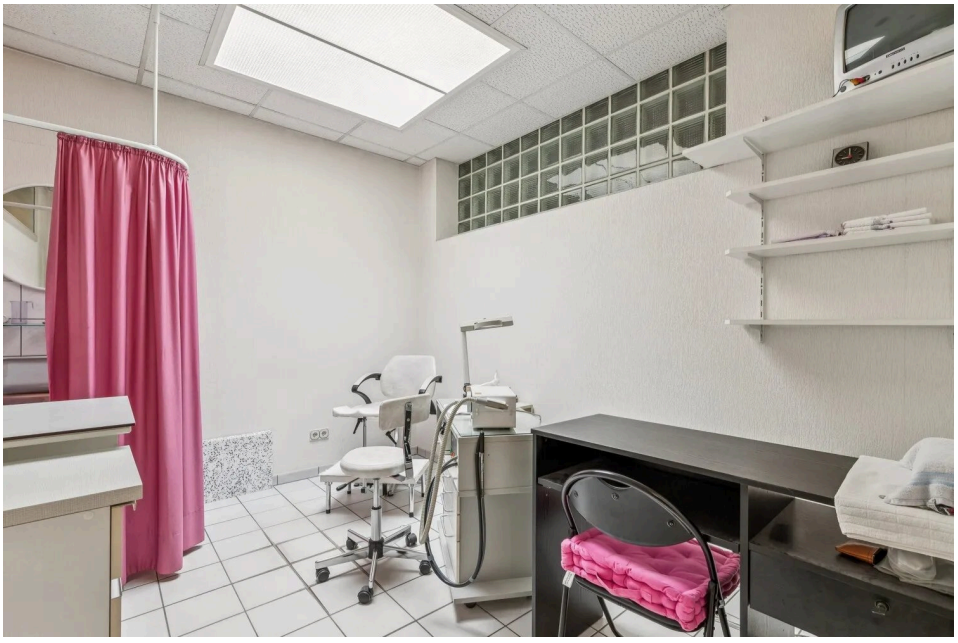




CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

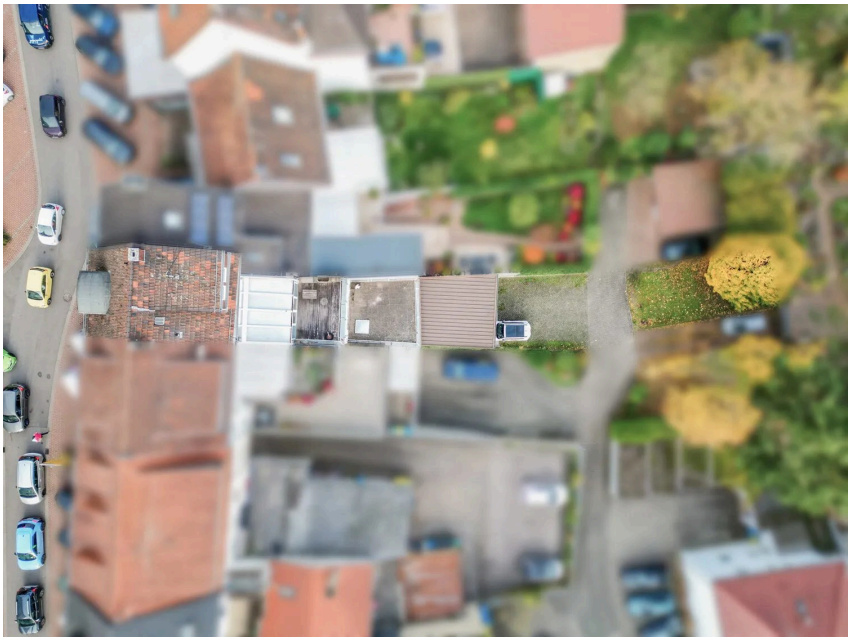
La propriété

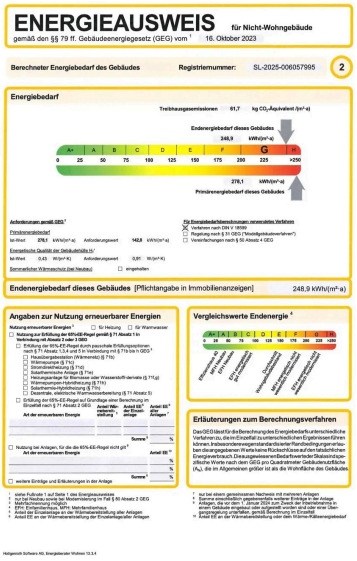




CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété





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 (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 248,9 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

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

278,1 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 278,1 kWh/(m²·a) Anforderungswert 142,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

Ist-Wert 0,43 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] 248,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien für Heizung für Warmwasser

Art der erneuerbaren Energie — Anteil Wärmeerzeugung — Anteil EE an Einzelanlage — Anteil EE an allen Anlagen

Summe %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt

Art der erneuerbaren Energie — Anteil EE

Summe %

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H

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

Klimaneutrales Gebäude nach GEG 2024 (Neubau)

EH 40 (Neubau)

EH 55 (Neubau)

Durchschnittliches Bestandsgebäude

Mittleres Bestandsgebäude nach Modernisierung

Effizienzhaus 55 (Neubau)

Effizienzhaus 70 (Neubau)

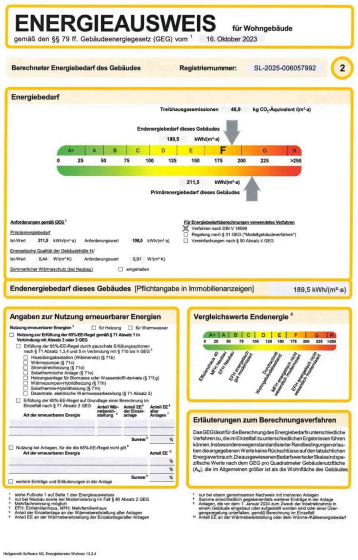
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen sei darauf hingewiesen, dass angegebene Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch eines Gebäudes zulassen. Bezugsfläche für die Kennwerte ist die Nutzfläche nach GEG (A_N). Sie ist im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes.

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

La propriété



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')

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:

- [x] 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 [3] — für Heizung — für Warmwasser

- [ ] Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 3 GEG
- [ ] Erfüllung der 65%-EE-Regel durch (weitere Erläuterungszeilen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71 GEG [3]
  - [ ] Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - [ ] Wärmepumpe (§ 71c)
  - [ ] Stromdirektheizung (§ 71d)
  - [ ] Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - [ ] Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
  - [ ] Photovoltaische Anlage (§ 71h)
  - [ ] Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
  - [ ] Dezentrale, elektrische Wärmeversorgerheizung (§ 71 Absatz 5)
- [ ] Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 7 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Nutzung Erfüllung [4]	Anteil EE [5] Wärme-erzeuger	Anteil EE [5] Einzel-anlagen
Summe [6]			%

- [ ] Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [7]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [5]
	%
	%
Summe [6]	%

- [ ] weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [8]

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

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

Energetische Mindestanforderung Wärmeschutz | Energetische Mindestanforderung Anlagentechnik | Durchschnittlicher Wert Wohngebäude Bestand | Vorbildlicher Wert Wohngebäude Bestand | Durchschnittlicher Wert Neubau

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 nicht zu den angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diese ungewissen Bedarfswerte für Bauteile sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

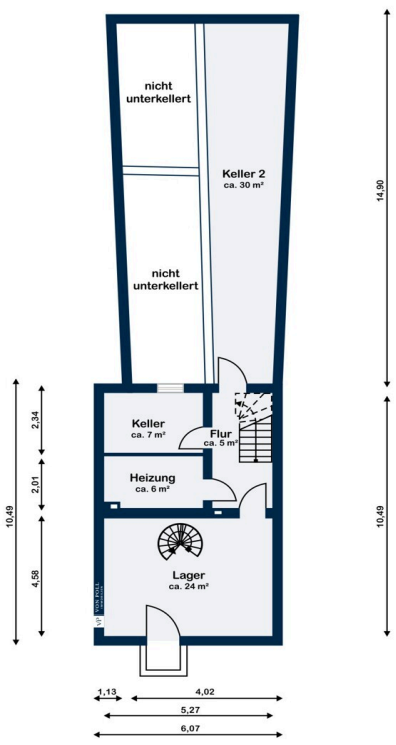
- siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
- nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
- Mehrfachnennung möglich
- nur bei einem Wohngebäude mit Mehrfamilienhaus
- Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
- Anteil EE an der Wärmebereitstellung der 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 ein Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, dürfen unter bestimmten Voraussetzungen anteilhaft, gemäß Berechnung im Einzelfall
- Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

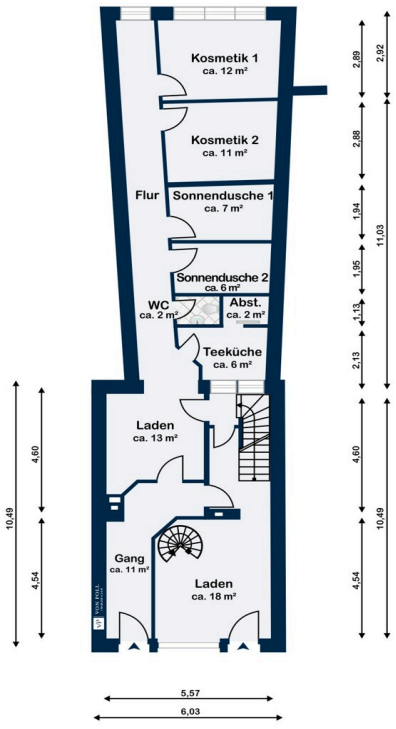
CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Plans d'étage

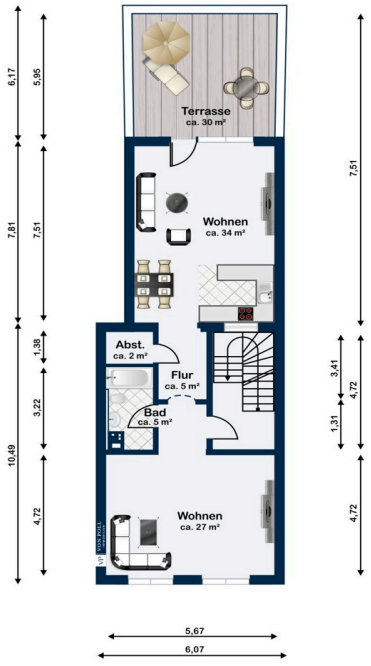




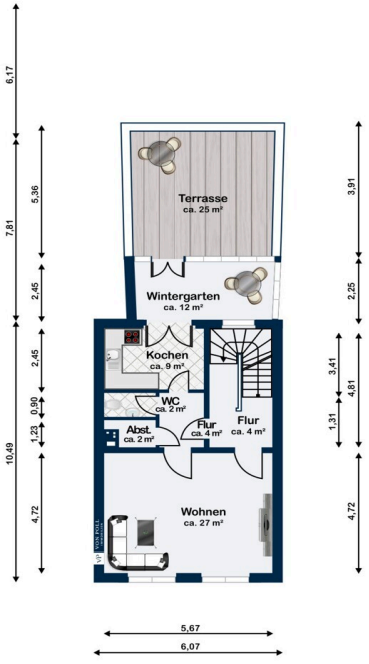
Kellergeschoss



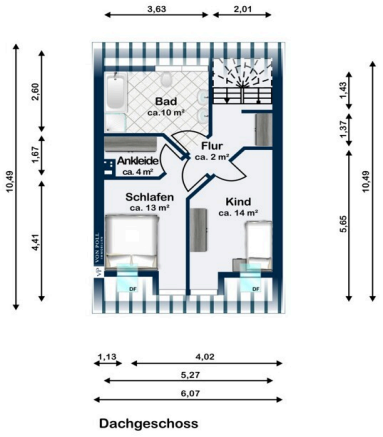
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25171236WG - 66359 Bous

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marie-Louise Frank

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com