Bous

Επένδυση: Καλοδιατηρημένο οικιστικό/ επαγγελματικό κτίριο με 4 θέσεις στάθμευσης

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 398.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 310 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 355 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25171236WG
Επιφάνεια	ca. 310 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	3
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1994
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	1994
Έπιπλα	WC επισκεπτών, Σάουνα, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.11.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	189.5 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο

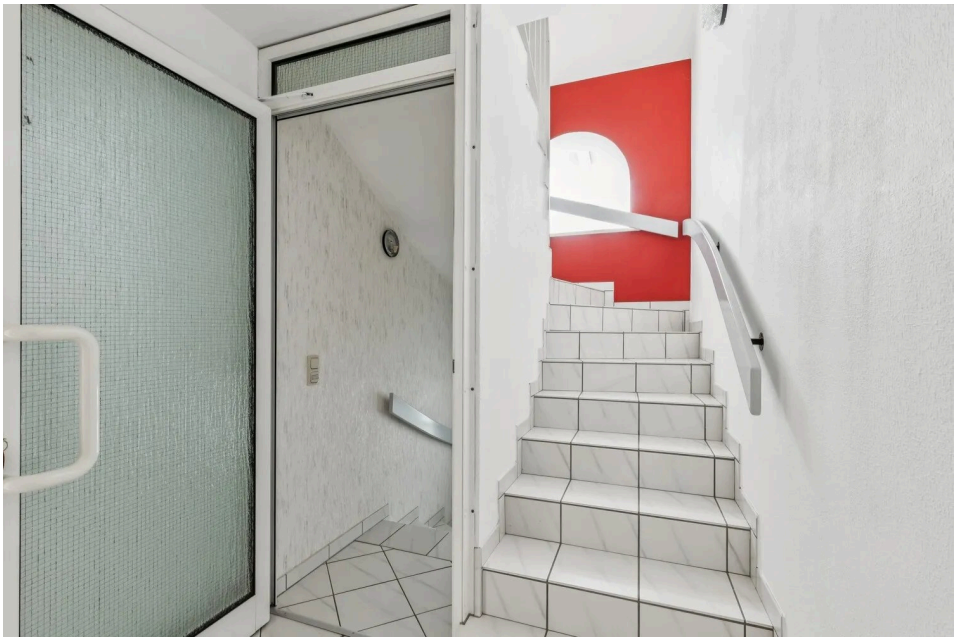




Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο

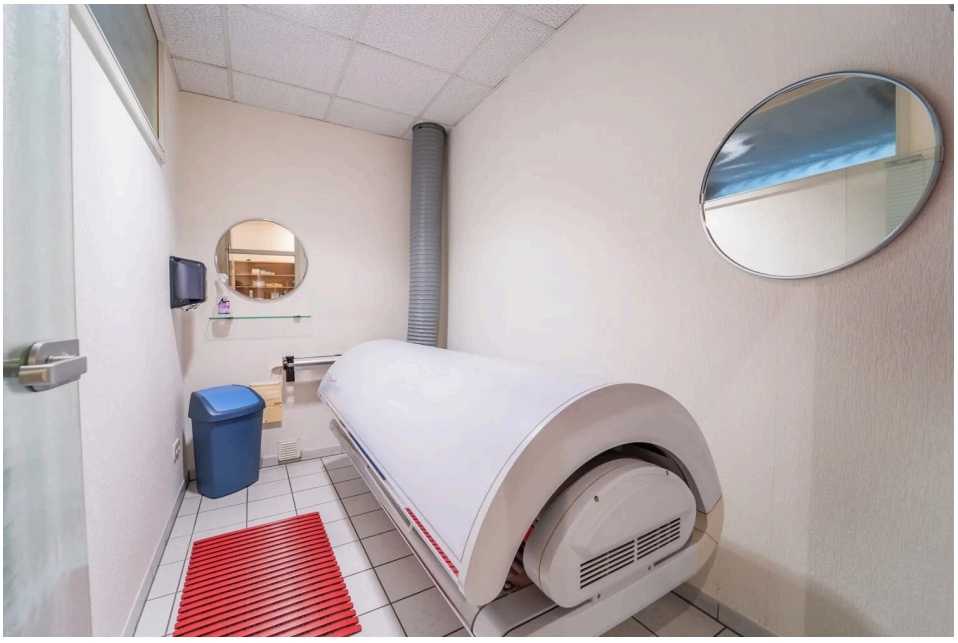




Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

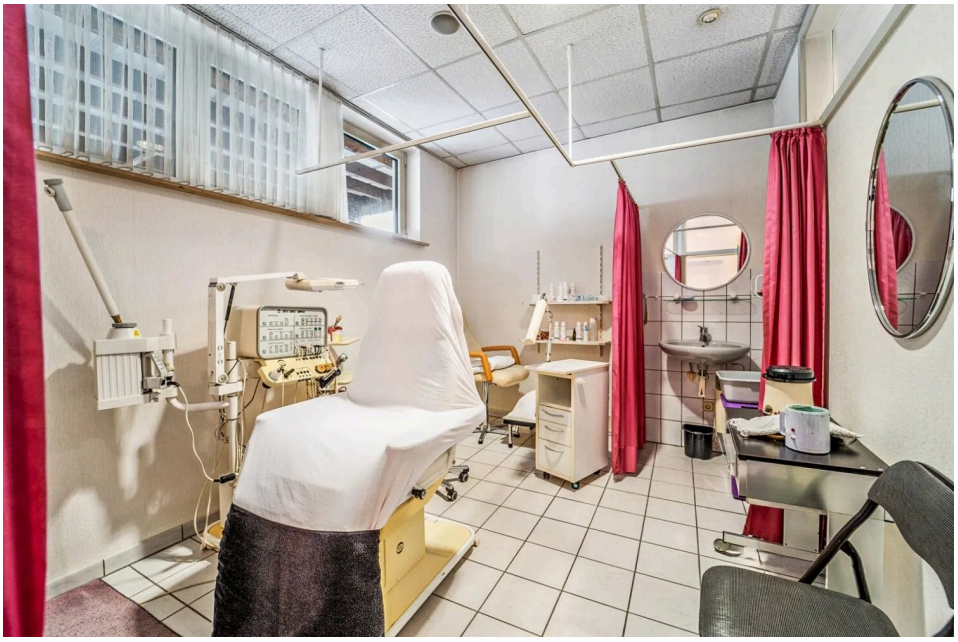
Το ακίνητο

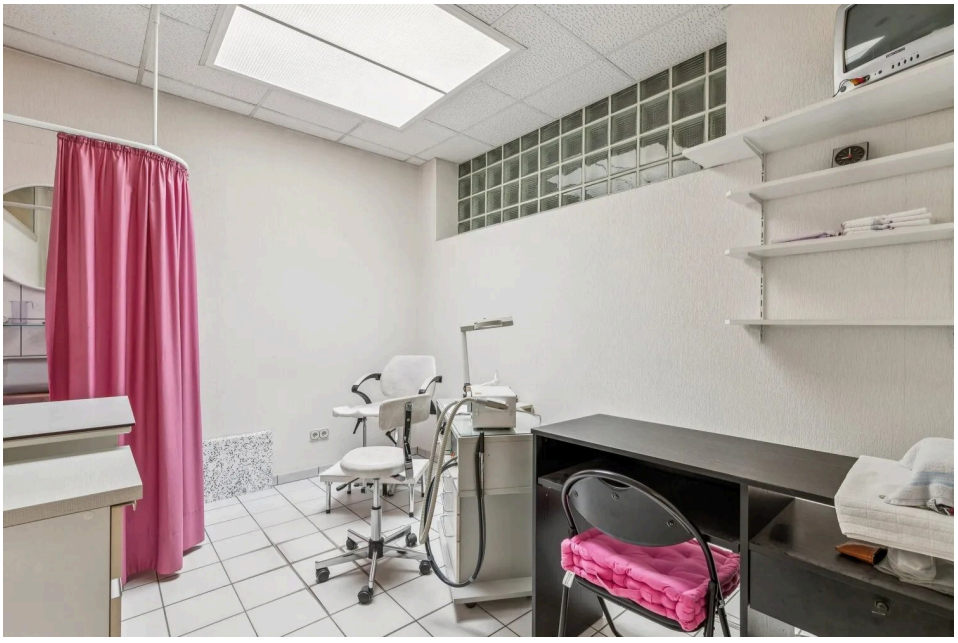




Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

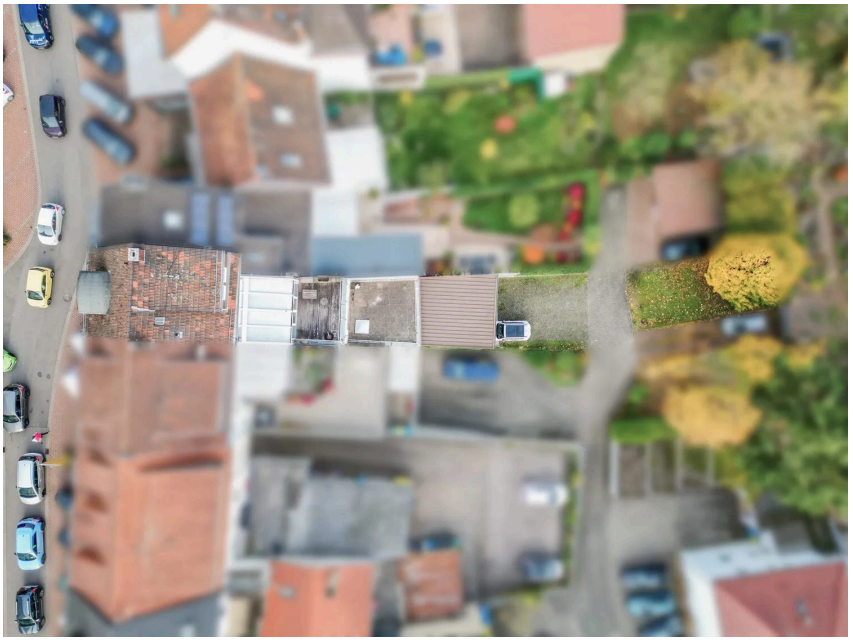
Το ακίνητο

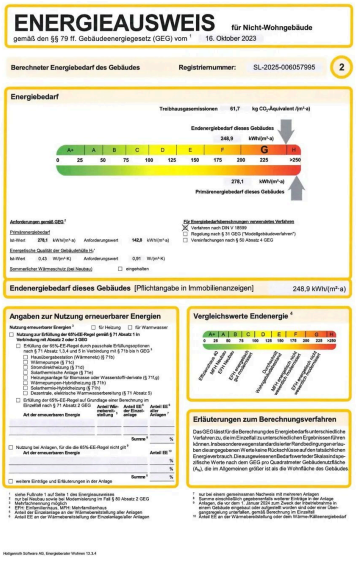




Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο





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

Nutzung erneuerbarer Energien: für Heizung, für Warmwasser

Art der erneuerbaren Energie | Anteil Wärmeerzeugung | Anteil EE* der Einzelanlage | Anteil EE* aller 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 Nichtwohngebäude (KNN) | Effizienzhaus 40 (EH 40) | Durchschnittliches Bestandsgebäude | Mit erneuerbaren Energien betriebenes Referenzgebäude | Mit fossilen Energien betriebenes Referenzgebäude

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

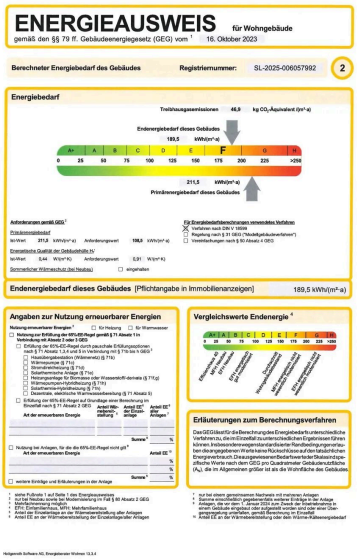
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vergleichende Bewertungen sollten daher nur auf den angegebenen Werten beruhen. Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch des ausgewiesenen Gebäudes oder Nutzers lassen sich daraus nicht ziehen. 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 Mehrfachnennung möglich
3 EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
4 Anteil EE an der Wärmeerzeugung aller Anlagen
5 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

1 nur bei einem gemessenen Nachweis mit mehreren Anlagen
2 Bei Nichtwohngebäuden, die vor dem 1. Januar 2009 und bei Wohngebäuden, die vor dem 1. Januar 2002 zum Zweck der Erweiterung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurden sind oder einer Übernahme gleichgestellt sind, nur die Anforderungen an diese Anlage
3 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Το ακίνητο



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 [4]

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 15%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 3 oder 3 GEG

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

☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71k)

☐ Wärmepumpe (§ 71i)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

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

☐ Photovoltaische Anlage (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Dezentrale, elektrische Wärmeversorgerheizung (§ 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 [5]	Anteil EE* Wärme-erzeugung	Anteil EE* Kälte-anlagen [6]
Summe [7]			%

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [9]
	%
	%
Summe [7]	%

☐ weitere Einträge 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

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das EDV-Beiblatt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere vereinfachte Verfahren für Bestandsgebäude können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diese ausgewiesenen Bedarfswerte für Bestandsgebäude beziehen sich auf die Nutzfläche (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
**** Anteil EE an der Wärmeerzeugung für Mehrfamilienhaus
***** Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
****** Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

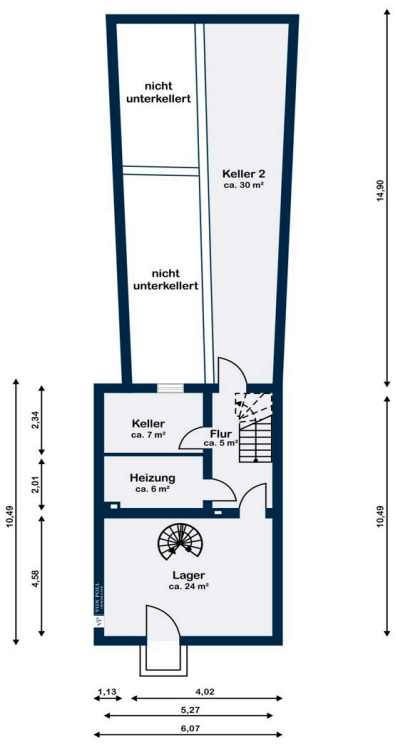
* nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
** Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
*** Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einen Wärmenetz eingebunden werden, können nach einer Übergangsregelung erstellen, gemäß Berechnung im Einzelfall
**** Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Holigarmth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

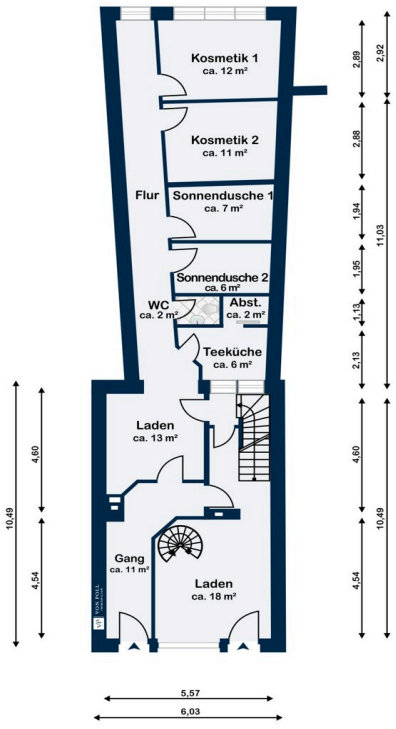
Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Κάτοψη

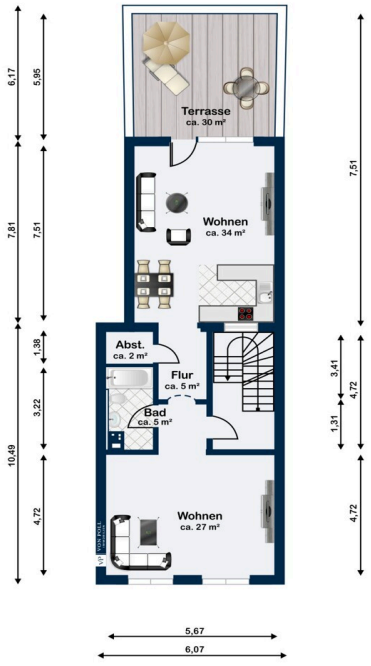




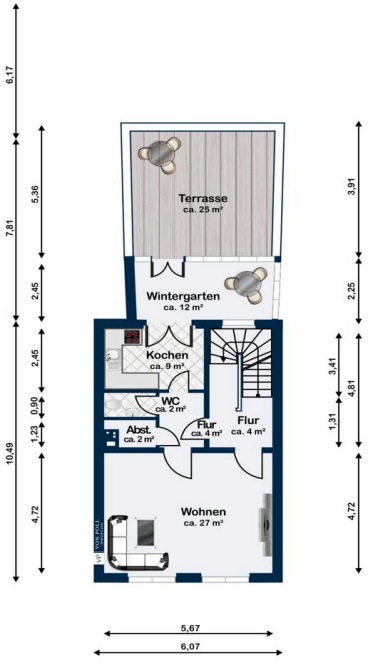
Kellergeschoss



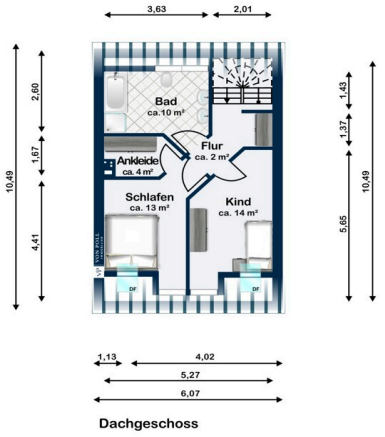
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25171236WG - 66359 Bous

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Marie-Louise Frank

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com