Bous

Befektetés: Jól karbantartott lakó-/üzleti épület 4 parkolóhellyel

VP azonosító: 25171236WG



VÉTELÁR: 398.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 310 m^2 • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 355 m^2

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Áttekintés

VP azonosító	25171236WG
Hasznos lakótér	ca. 310 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1994
Parkolási lehetoségek	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	1994
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	189.5 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan

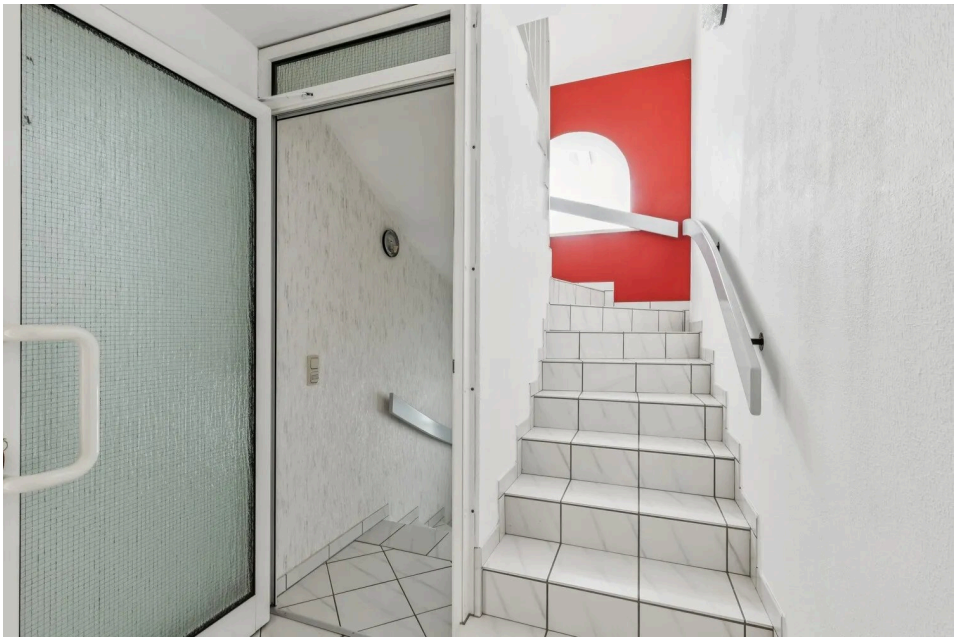




VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan

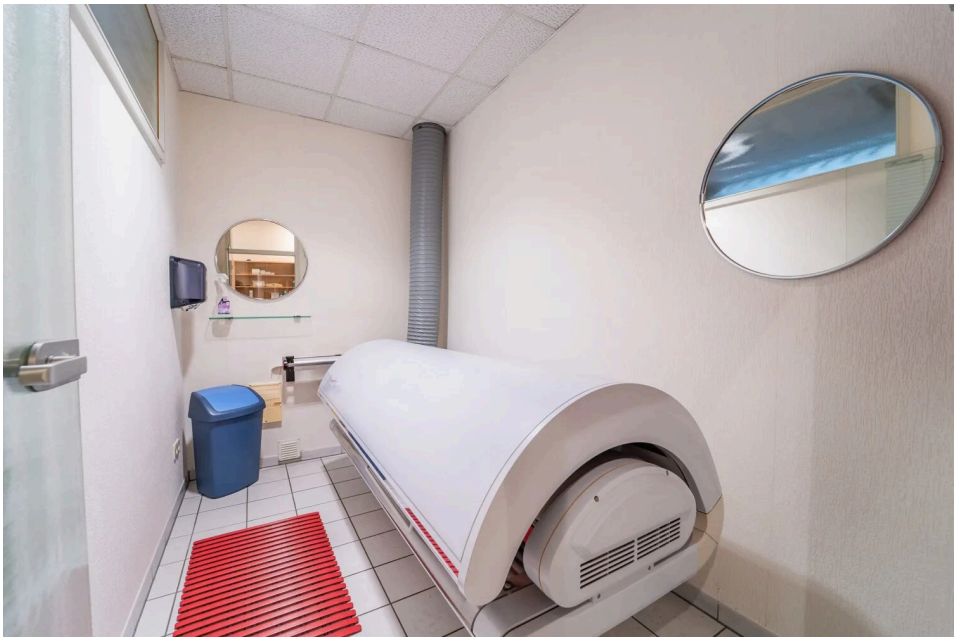




VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

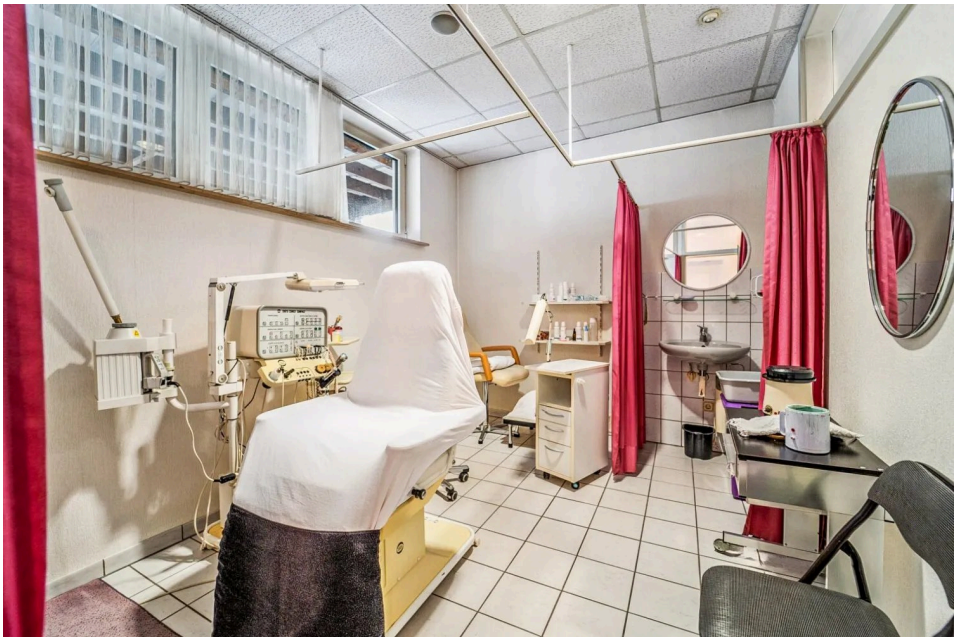
Az ingatlan

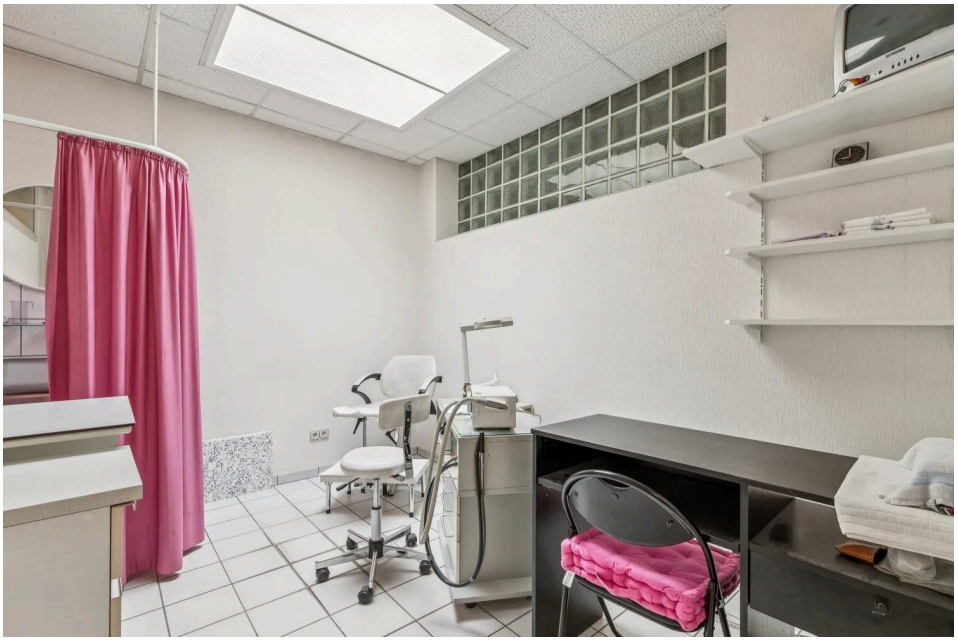




VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

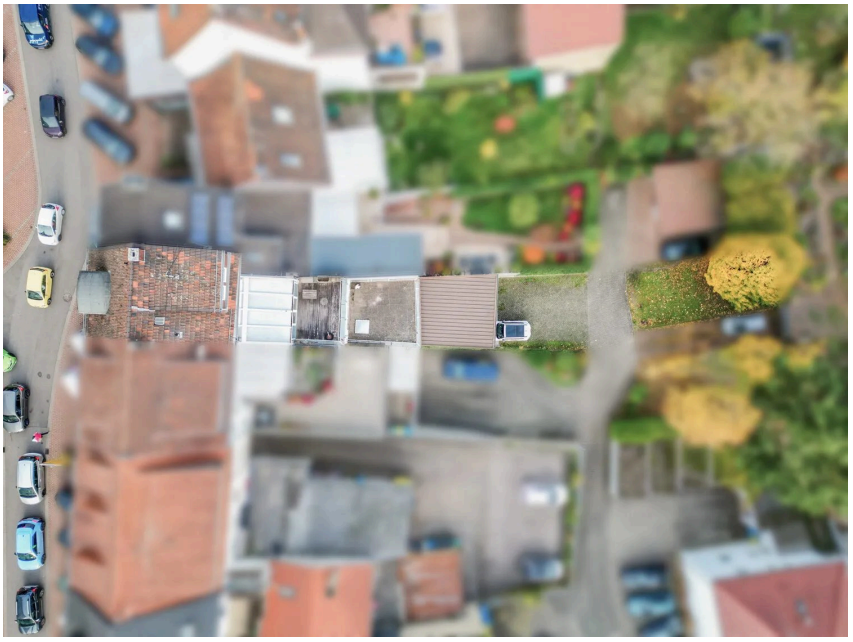
Az ingatlan

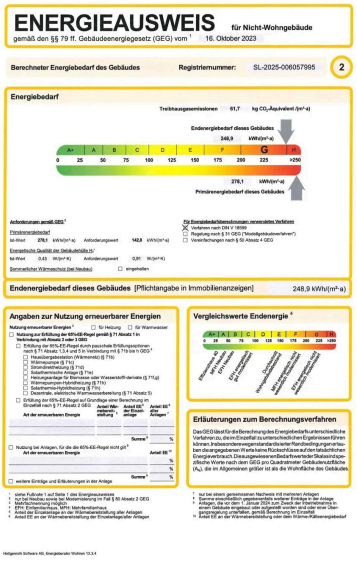




VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan





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 348,9 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

Vergleichswerte Endenergie

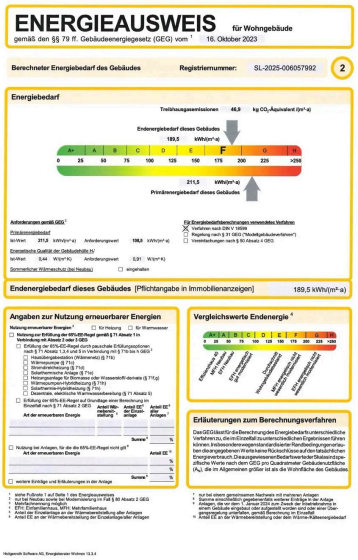
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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 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.

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az ingatlan



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

Nutzung mit Absatz 5 oder 7 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch geschickte 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-Wärmespeicher (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)

☐ Dezentrale, elektrische Wärmeversorgeranlage (§ 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 Deckung [4]	Anteil EE* Wärme-erzeugung	Anteil EE* Anlagen [5]
		Summe [6]	%

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE
	%
	%
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

Klimaneutrales Nichtwohngebäude (Neubau) | Effizienzhaus 40 (Neubau) | Effizienzhaus 55 (Neubau) | Vorgaben für Neubau ab 01.01.2023 | Bestandsgebäude mit Sanierungsmaßnahmen | Bestandsgebäude

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 höheren 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.

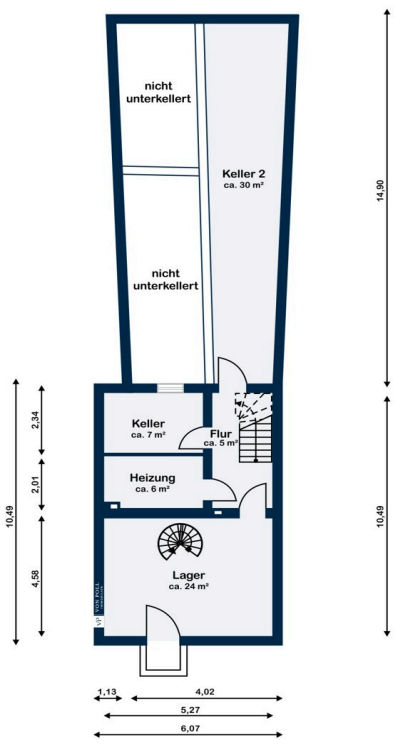
* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
** nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
*** Mehrfachnennung möglich
**** Anteil EE an der Deckung des Wärmebedarfs durch alle Anlagen
***** Anteil EE an der Wärmeerzeugung der Einzelheizgeräte Anlagen
****** nur bei einem 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 Kraftwerksmarkt eingebaut werden, sowie Anlagen, die einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
********* Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Holigarmth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

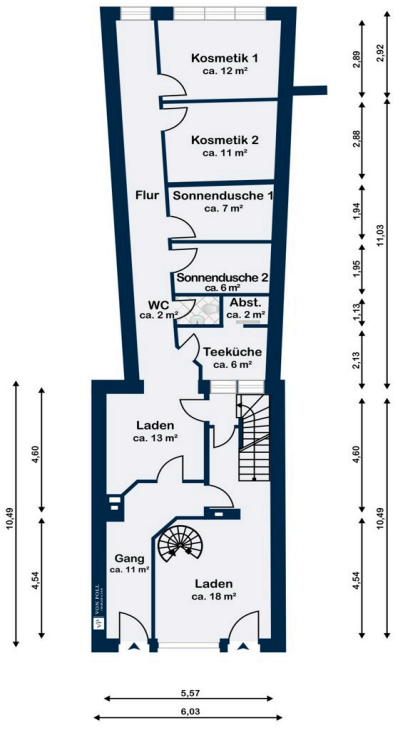
VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Alaprajzok

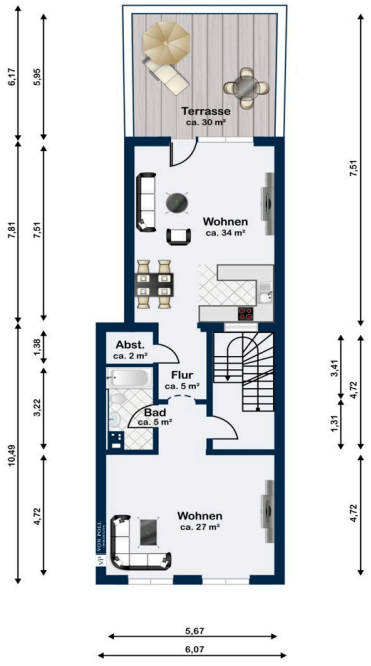




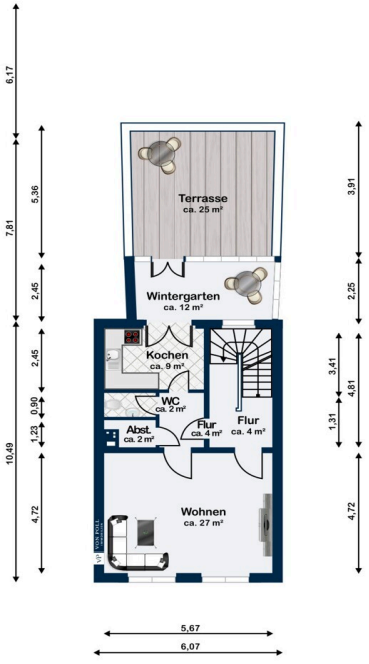
Kellergeschoss



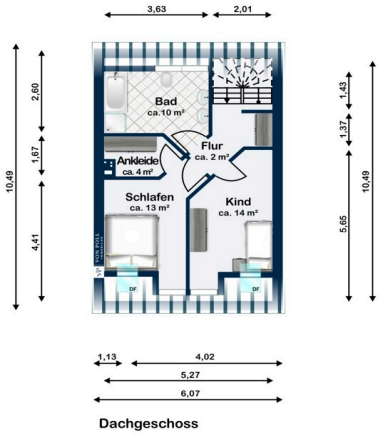
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25171236WG - 66359 Bous

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marie-Louise Frank

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com