Bous

Investimento: Edificio residenziale/commerciale ben tenuto, inclusi 4 posti auto

Codice oggetto: 25171236WG



PREZZO D'ACQUISTO: 398.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m^2 • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 355 m^2

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25171236WG
Superficie netta	ca. 310 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	4 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	398.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1994
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.11.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	189.5 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà

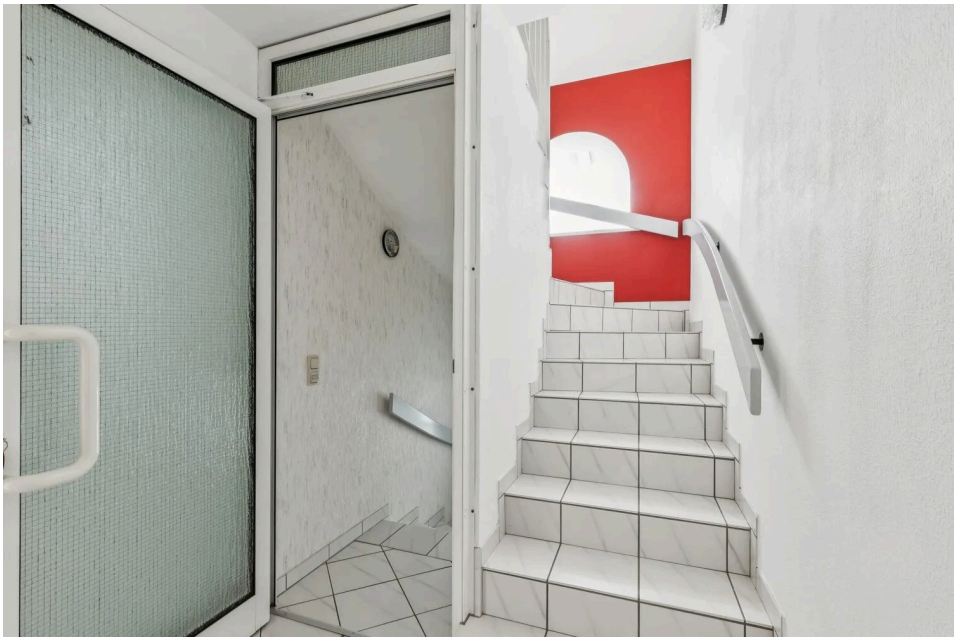




Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà

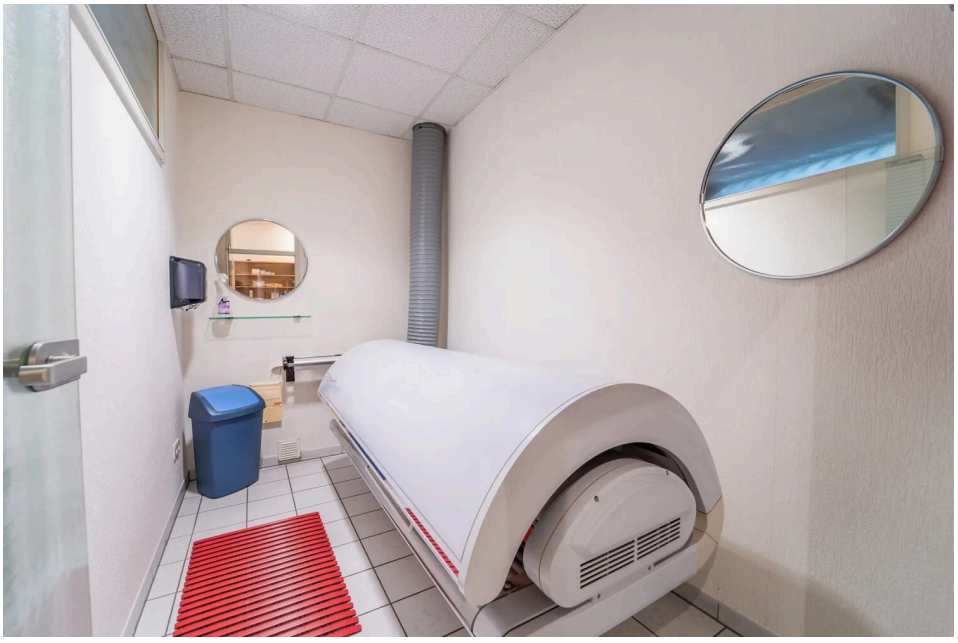




Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

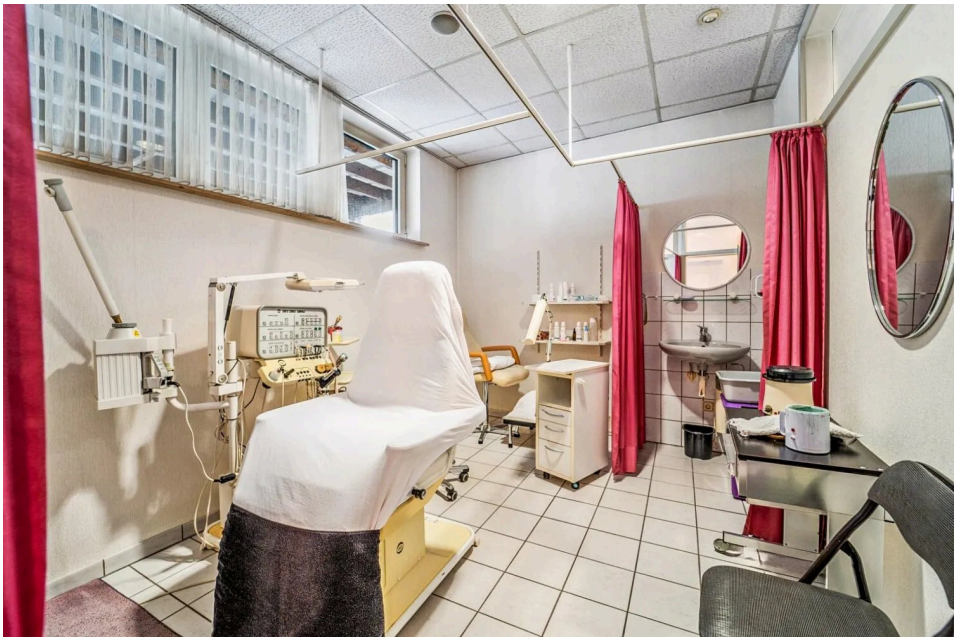
La proprietà

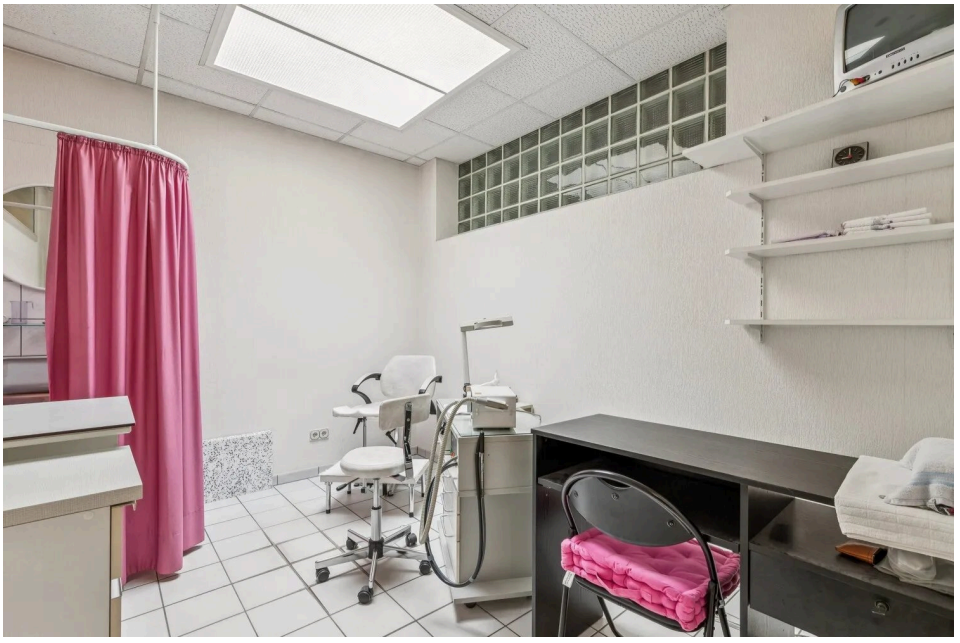




Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

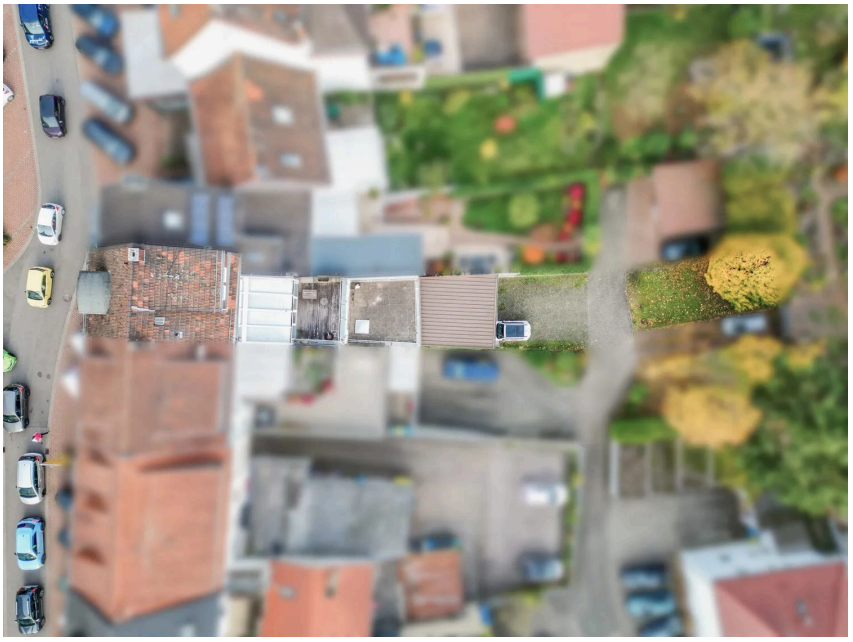
La proprietà

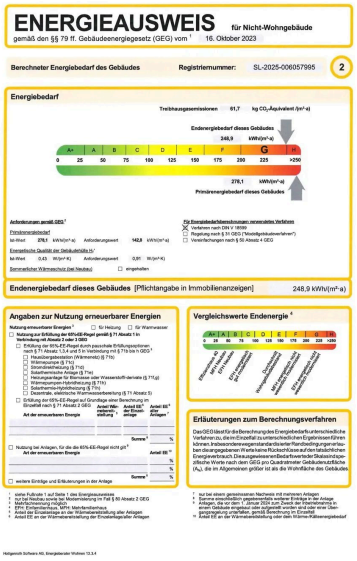




Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà





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 (3EG ("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

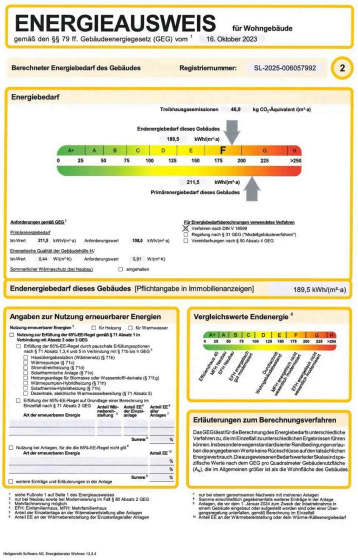
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere 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.

Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

La proprietà



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 einer Solarthermie-Anlage (§ 71a)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch sonstige 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-/Quartiersanschluss (§ 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* Wärme-erzeuger	Anteil EE* Einzel-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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T | Vergleichswert Neubau | Vergleichswert Bestandsgebäude | Endenergiebedarf dieses Gebäudes

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. Bei der angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diese ungewissen Bedarfswerte für Bestandsgebäude 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
** auf bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
*** Mehrfachnennung möglich
**** Anteil EE an der Wärmeerzeugung des Mehrfamilienhaus
***** Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
****** Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

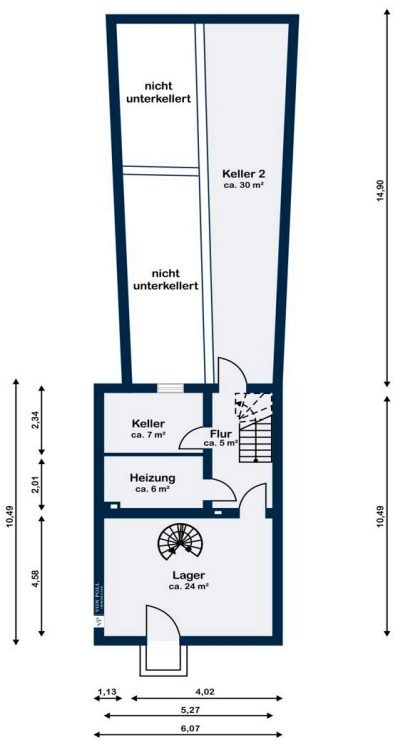
* nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
** Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
*** Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, für die eine Übergangsregelung einschlägt, gemäß Berechnung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

Holigarmth Software AG, Energieberater Wohnen 13.3.4

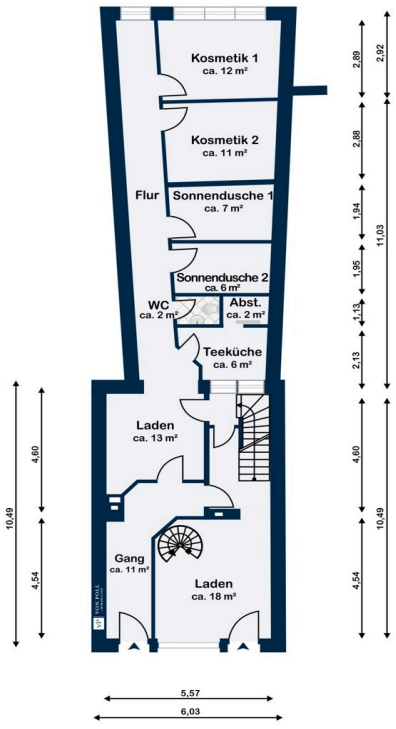
Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Planimetrie

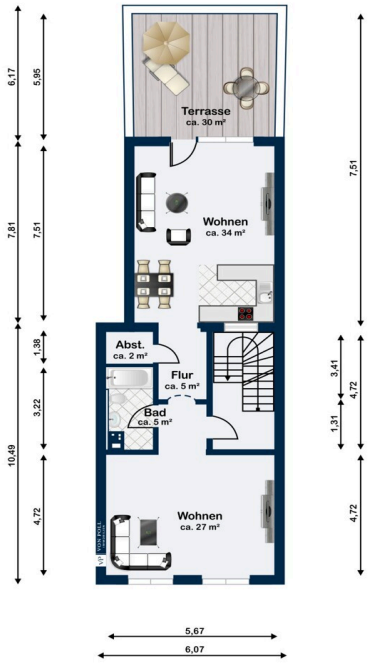




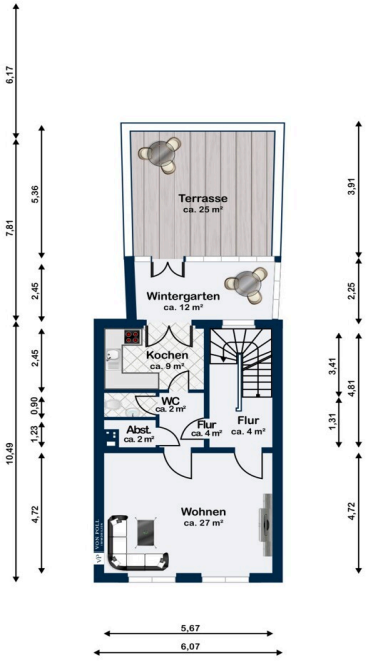
Kellergeschoss



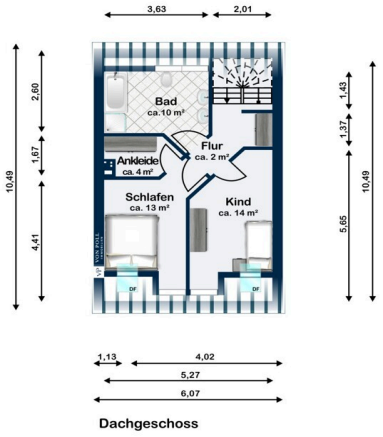
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25171236WG - 66359 Bous

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com