

Repräsentative und charaktervolle Stadtvilla in zentraler Lage von Saarlouis zu verkaufen

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	1.490.000 €
Anzahl Freiplatz	4



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese beeindruckende Stadtvilla, im Herzen von Saarlouis. Genutzt wird sie derzeit als Wohn- und Geschäftshaus, wobei unterschiedlichste Nutzungsarten möglich sind.

Die einzigartige Immobilie, ungefähr erbaut im Jahr 1900, besticht durch ihre charakteristische Architektur im Jugendstil, kombiniert mit einem repräsentativen Auftreten sowie einer modernen Raumaufteilung. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand, aufgrund regelmäßiger Modernisierungen, Arbeiten und Investitionen.

Die Stadtvilla bietet eine Gewerbe- und Wohnfläche von ca. 326 m² und befindet sich auf einem 600 m² großen Grundstück, welches komplett als Bauland deklariert ist und somit problemlos weitere Ausbauten/Anbauten realisiert werden können (Pläne hierzu bestehen bereits). Das umzäunte Grundstück umfasst neben der Immobilie einen schön angelegten Innenhof, auf dem sich insgesamt 4 Garagen, ein Carport sowie 4-5 Stellplätze befinden.

Idealerweise wird die Jugendstil-Villa durch Fernwärme beheizt, wodurch man für die zukünftigen Energieeffizienz-Maßnahmen bestens vorbereitet ist.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	325,52 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Anzahl Zimmer	11
Anzahl Stellplätze	9
Anzahl Terrassen	1
Baujahr	1900
Zustand des Objektes	Gepflegt
Verkaufsstatus	offen



Ein Energieausweis ist zurzeit in Bearbeitung.

Die ca. 326 m² Gewerbe- und Wohnfläche verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss als auch das Dachgeschoss. Zusätzlich hierzu ist ein Kellergeschoss sowie ein Kriechkeller vorhanden.

Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss ist perfekt für gewerbliche Zwecke ausgelegt. Ein repräsentativer Eingangsbereich führt in einen großen Verkaufsraum. Zwei weitere Räume bieten zusätzlichen Platz beispielsweise für Büros oder Behandlungsräume. Ein Hauswirtschaftsraum und ein WC runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Die Böden sind mit hochwertigem Schiefer ausgelegt, der für ein professionelles Ambiente sorgt.

1. Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss setzt sich die gewerbliche Nutzung fort. Ein Flur führt zu drei hellen Räumen, die ebenfalls unterschiedlich genutzt werden können. Ein zusätzliches Bürozimmer und ein WC bieten weiteren Komfort. Eines der vielen Highlights dieser Immobilie ist die Dachterrasse, die sich ideal für entspannende Pausen im Freien eignet und einen schönen Blick auf den mit weißen Kieselsteinen versehenen Innenhof bietet.

Ausstattung

Boden	Fliesen, Stein
Heizungsart	Fernheizung
Unterkellert	Ja
Bauweise	Massiv
Gäste-WC	Ja



Diese charmante Wohneinheit umfasst insgesamt drei Zimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Duschbadewanne und Fenster.

Auch das gesamte Unternehmen "Perfect Pain" inklusive dem jahrelang aufgebauten Kundenstamm sowie dem Inventar können auf Wunsch mit erworben werden, sodass die Weiternutzung als Tattoo und Piercing Studio möglich ist.

Weitere aktuelle Angebote finden Sie auf unserer Webseite:
www.schäferimmo.de.



Lage

Die Stadtvilla befindet sich in einer zentralen und gut frequentierten Lage, die sowohl für Wohn- als auch Geschäftszwecke attraktiv ist. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur und eine vielfältige Nachbarschaft aus.

Man profitiert von einem Standort, der eine hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Büros und Dienstleistungsunternehmen, was eine gute Frequenz und Kundenströme generiert. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist ebenfalls gegeben, was die Erreichbarkeit für Kunden erleichtert.

Die Wohnung im Dachgeschoss genießt eine ruhige und dennoch zentrale Lage. In der näheren Umgebung finden sich Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Grünflächen, die einen angenehmen Wohnkomfort bieten. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht eine bequeme Mobilität innerhalb der Stadt.

Die gesamte Lage präsentiert sich als lebendiges und attraktives Umfeld, das die Bedürfnisse von Gewerbetreibenden und Anwohnern gleichermaßen berücksichtigt.



- 3,0 km
– Wallerfangen: ca. 4,5 km
– Bous: ca. 6,5 km
– Dillingen: ca. 7,0 km
– Schwalbach: ca. 7,5 km
– Wadgassen: ca. 7,5 km
– Rehlingen-Siersburg: ca. 11,0 km
– Überherrn: ca. 11,0 km
– Merzig: ca. 22,5 km
– Saarbrücken: ca. 25,5 km
– Bouzonville (Frankreich): ca. 19,0 km
– Schengen (Luxemburg): ca. 44,0 km.



Ausstattung



Sonstiges

Besichtigungstermine:

Gerne stellen wir auf Anfrage weitere Unterlagen zu diesem Objekt zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit Ihnen. Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf, unter der Telefonnummer 06831 / 50 845 18 oder auch per Mail.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Provisionshinweis:

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Besichtigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z.B. insbesondere die Unterschrift des Besichtigungsnachweises, des Maklervertrages und/oder des Objekt-Exposés.

Die Courtage ist bei notariellem Vertrag verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Haftungsausschluss:

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben sind vertraulich zu behandeln.



Die im Exposé enthaltenen Daten beruhen auf den, vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Das Angebot ist freibleibend. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten..



9



10



11



12

Anbieter

Schäfer Immobilien
Bibelstraße 2
66740 Saarlouis

Zentrale

06831-5084518

Fax

06831-5084520

E-Mail

info@schaeferimmosaar.de

Webseite

www.schaeferimmo.de