

Wohnen und Arbeiten in einem – vielseitige Doppelhaushälfte mit Gewerbefläche

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3,57%
Innencourtage	3,57%
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe 3,57% inkl. 19 % MwSt. vom Kaufpreis ist mit Abschluss des Kaufvertrages verdient und fällig. Die Maklerin ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig.
Kaufpreis	170.000 €
Kaufpreis pro Fläche	437,01 € (m ²)
Freiplätze	3



Objektbeschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich auf einem ca. 527 m² großen Grundstück und kombiniert großzügige Wohnflächen mit einer ehemaligen Gastronomieeinheit. Mit rund 278 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, sowie ca. 110 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss bietet dieses Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, Investitionsobjekt, Umbauprojekt oder für kreative Konzepte mit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Pizzeria mit separatem Zugang, mehreren Stellplätzen und einer großzügigen Industrieküche, die teilweise eingerichtet erhalten geblieben ist. Neben zwei Aufenthaltsräumen, zwei Allzweckräumen und einem Heizungsraum mit starkem Schimmel- und Feuchtigkeitsschaden bietet dieses Geschoss eine solide Basis für gewerbliche oder neue wohnwirtschaftliche Nutzung. Ein Bauantrag zur Änderung der Nutzung liegt bereits vor und ermöglicht dem künftigen Eigentümer flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	278,73 m ²
Grundstücksfläche	527 m ²
Sonstige Fläche	110,29 m ²
Anzahl Zimmer	13
Anzahl Badezimmer	2
Kellerfläche	93,49 m ²
Stellplätze	3
Baujahr	1964
Zustand des Objektes	Teil bzw. Vollrenovierungsbedürftig
Verfügbar ab	Nach Absprache



Im Dachgeschoss stehen vier weitere Zimmer, ein Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Die Raumstruktur ist großzügig, bietet jedoch aufgrund des baulichen Zustands viel Raum für individuelle Umgestaltung.

Die Immobilie ist insgesamt stark sanierungsbedürftig. Neben sichtbaren Feuchtigkeits- und Schimmelschäden, insbesondere im Erdgeschoss, sind im gesamten Gebäude altersbedingte Veränderungen wie unebene Böden und teilweise klemmende Türen feststellbar. Eine fachliche Begutachtung der Bausubstanz wird empfohlen, um die Sanierungsmaßnahmen gezielt planen zu können.

Ein Garten ist nicht vorhanden, jedoch stehen mehrere Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung. Dadurch eignet sich das Objekt besonders für Käufer, die auf großzügige Flächen Wert legen, aber keinen Pflegeaufwand im Außenbereich wünschen.

Dieses Haus ist kein klassisches Sanierungsobjekt – es ist ein Projekt für Visionäre mit Mut, Ideen und handwerklichem Geschick. Ob umfangreiche Sanierung oder Rückbau mit anschließender Neubebauung: Die Voraussetzungen für eine nachhaltige Neugestaltung sind gegeben.

Ausstattung

befuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Ja
Gäste-WC	Ja



Lage

Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	26.08.2035
Endenergiebedarf	317.4
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	27.08.2025
Energieeffizienzklasse	H
Primärenergieträger	Gas



Ausstattung



Sonstiges















Ansprechpartner

Frauke Kreuser
Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Anbieter

Kreuser Immobilien
Senzigstraße 25
66740 Saarlouis

Zentrale

01735602373