

# Exposé

## Villa in Saarlouis

**Historische Stadtvilla im Zentrum von Saarlouis – ohne Makler – für 6 Jahre fest vermietet**



Objekt-Nr. OM-230013

**Villa**

Verkauf: **569.000 €**

Telefon: 06831 1652929

Mobil: 0174 7980231

Brückenstraße 6  
66740 Saarlouis  
Saarland  
Deutschland

Baujahr	1928	Energieträger	Öl
Grundstücksfläche	300,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	8,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	155,00 m²		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebhaber-Objekt überzeugt durch viele stilvolle Details sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – Repräsentationszwecke, Mehrgenerationenhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, all das bietet diese besondere Immobilie.

## Ausstattung

Die historische Stadtvilla wurde in den letzten Monaten umfangreich saniert. Wasser- und Abwasserleitungen wurden 2023 erneuert, zwei moderne Bäder eingerichtet, Fassade und Rückwand frisch instand gesetzt. Originale Eicheböden wurden aufgearbeitet, in einigen Räumen ergänzt durch stilvolles Fischgrätenparkett.

Aufteilung:

Erdgeschoss: Gäste-WC, ein zweites Bad (derzeit als Warteraum genutzt), Küche, Wohn- und Esszimmer.

1. Obergeschoss: Bad, Küche, Wohnraum und Schlafzimmer.

Dachgeschoss: zwei zusätzliche Räume (Genehmigung mit geringem Aufwand möglich, da keine alten Pläne vorhanden). Bei Ausbau ergibt sich eine Gesamtwohnfläche von ca. 195 m².

Das Objekt ist aktuell als Praxis vermietet, mit einem Gewerbemietvertrag über 6 Jahre und 2.500 € monatlichen Mieteinnahmen – eine attraktive und sichere Kapitalanlage.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Innenstadt von Saarlouis ist fußläufig innerhalb von 5 Gehminuten erreichbar. Schulen, Kindergarten, Bahnhof und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im fußläufigen Umfeld. Bis zur nächsten Autobahnauffahrt sind es ca. Minuten mit dem Auto.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	227,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

