

# Exposé

## Villa in Saarlouis

### Traumhafte Wohn-und Geschäftshaus in Saarlouis zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-414682

**Villa**

Verkauf: **1.100.000 €**

66740 Saarlouis  
Saarland  
Deutschland

Grundstücksfläche	600,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Garagen	4
Zimmer	12,00	Carports	1
Wohnfläche	326,00 m²	Stellplätze	4
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## 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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem 600 m<sup>2</sup> 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. Die Fenster besitzen sowohl Holz- als auch Kunststoffrahmen. Ein Energieausweis ist zurzeit in Bearbeitung.

Die ca. 326 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Wohnfläche verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss als auch das Dachgeschoss. Zusätzlich hierzu ist ein Kellergeschoss sowie ein Kriechkeller.

**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.

**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.

**Dachgeschoss:**

Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Wohnung. Diese charmante Wohneinheit umfasst insgesamt drei Zimmer, eine Küche inklusive neuer Einbauküche und ein Badezimmer mit Duschbadewanne und Fenster.

## Ausstattung

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein weiterer Bauplatz inklusive Baugenehmigung.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## 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.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



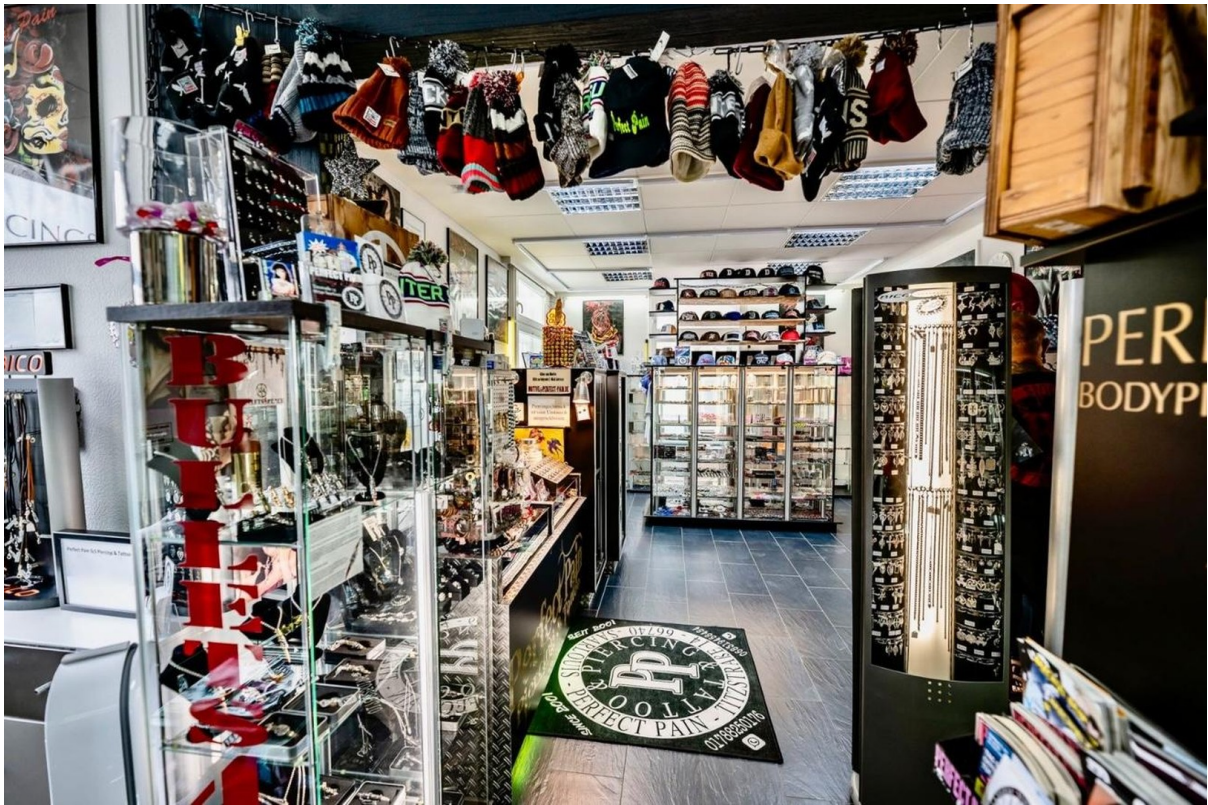


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

