



Immobilien Holzer | Memelstraße 13 c | 66740 Saarlouis

Dipl. Betriebswirt  
Immobilienwirt (Dipl.-VWA)  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
**Hans-Joachim Holzer**  
Existenzgründungsberatung  
Gewerbe- und Industriemakler

Memelstraße 13 c  
66740 Saarlouis  
Telefon 06831 3725  
Telefax 06831 9594247  
[www.holzer-immobilien.de](http://www.holzer-immobilien.de)  
[info@holzer-immobilien.de](mailto:info@holzer-immobilien.de)

Kreissparkasse Saarlouis  
DE71 5935 0110 0000 0680 07

Steuernummer  
010/232/09469

International Appraiser (DIA)  
für EU, USA + China  
zertifiziert nach ISO/IEC 17024

Saarlouis, 03.07.2025



## Exposé

### Wohn- und Geschäftshaus

Deutsche Straße 2, 66740 Saarlouis

Lage: Neben dem Rathaus in Saarlouis direkt „Am Großen Markt“  
Gute Geschäftslage im Zentrum

Grundstück: 176 m<sup>2</sup> groß, rechteckige Grundstücksform

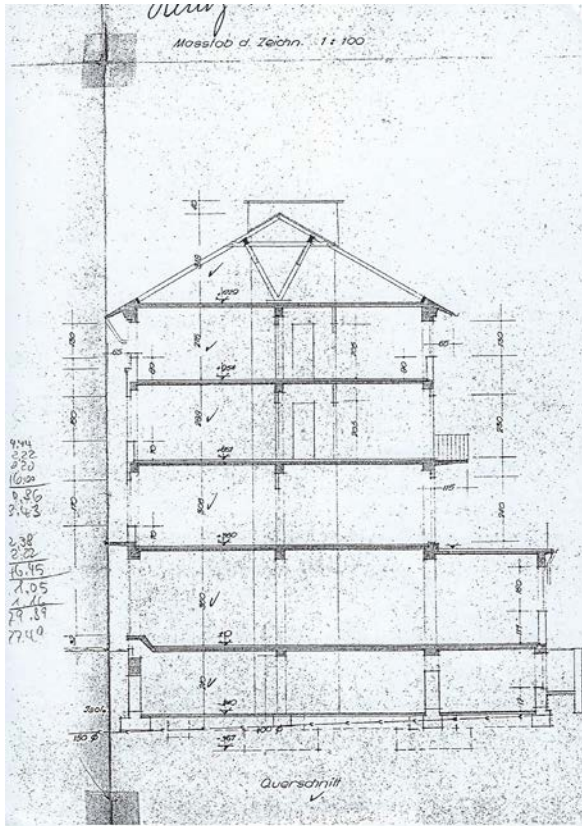
---

*Wir verkaufen, vermieten, finanzieren, versichern und verwalten Immobilien.  
Wir bewerten bebaute und unbebaute Grundstücke, Mieten und Pachten.*

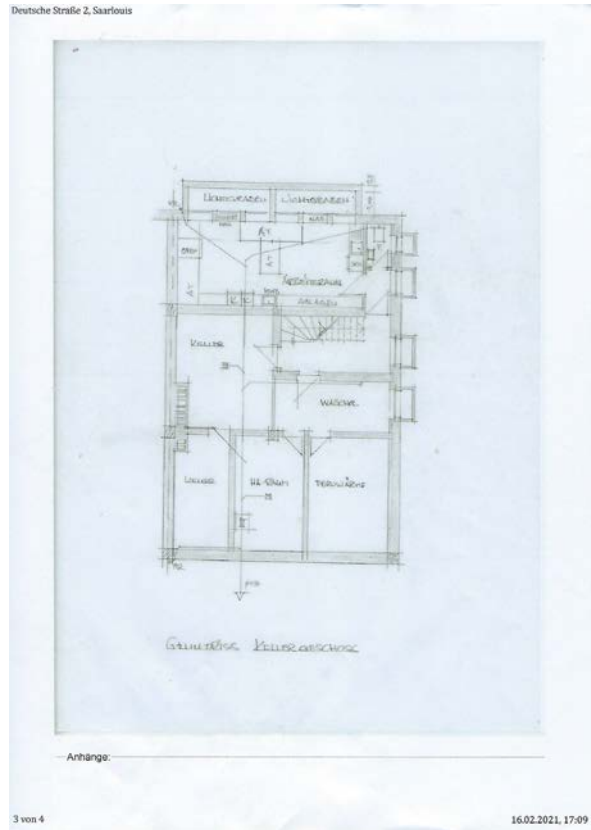
|                        |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachbarrecht:          | beidseitig angebaut, rechts am Rathaus von Saarlouis                                                                                                                                                                                              |
| Straßenqualität:       | Fußgängerzone mit verkehrsberuhigter Zufahrt zum Großen Markt<br>gesichert mit Straßenpollern<br>Geh—und Fahrbereich befestigt mit großen Steinquadern                                                                                            |
| Gebäude:               | Baujahr 1953, Denkmalgeschützt<br>4-geschossiges, massiv gebautes Wohn- und Geschäftshaus<br>unterkellert,                                                                                                                                        |
| Konstruktion:          | Stahlbeton-Skelett-Bauweise<br>Keller betoniert<br>Decken betoniert<br>Dachgeschoss nicht ausbaufähig, Holzkonstruktion mit Schieferdeckung, keine Wärmedämmung                                                                                   |
| Flächen:               | KG 120 m <sup>2</sup> Nutzfläche, davon 50 m <sup>2</sup> Werkstatt mit Tageslicht<br>EG 120 m <sup>2</sup> Ladenfläche<br>1. OG 90 m <sup>2</sup> Wohnung<br>2. OG 90 m <sup>2</sup> Praxis<br>3. OG 90 m <sup>2</sup> Wohnung                   |
| Nutzung:               | EG: Ladenlokal vermietet an DEKV, neuwertig renoviert mit neuen<br>Schaufenstern<br>1. OG: Wohnung, renovierungsbedürftig, wertvolle Schrankeinbauten<br>2. OG: vermietet an Psychologische Praxis Baldauf<br>3. OG Wohnung renovierungsbedürftig |
| Mieten:                | EG 2.200 €/p.M. + Nebenkosten (NK)<br>1. OG frei (kalkulatorische Miete ca. 800 €/p.M. + NK)<br>2. OG 550 € p.M. + NK<br>3. OG frei (kalkulatorische Miete vorauss. Ca. 600 €/p.M. + NK)                                                          |
| Heizung:               | Fernwärme bis 2. OG, 3.OG Elektronachtstromheizung                                                                                                                                                                                                |
| Energiepass:           | Ein neuer Energiepass ist in Arbeit. Der bestehende Energiepass ist aus dem Jahr 2018. Seit 2018 wurden die Schaufenster erneuert.                                                                                                                |
| Kaufpreis:             | <b>VB 750.000 €</b>                                                                                                                                                                                                                               |
| Vermittlungsprovision: | Der Käufer zahlt bei Abschluss eines Kaufvertrages eine Provision von<br>3 % des Kaufpreises, zzgl. 19 % MwSt. = 3,57 % des Kaufpreises inkl.<br>MwSt. Zahlbar bei Abschluss des Kaufvertrages.                                                   |

...

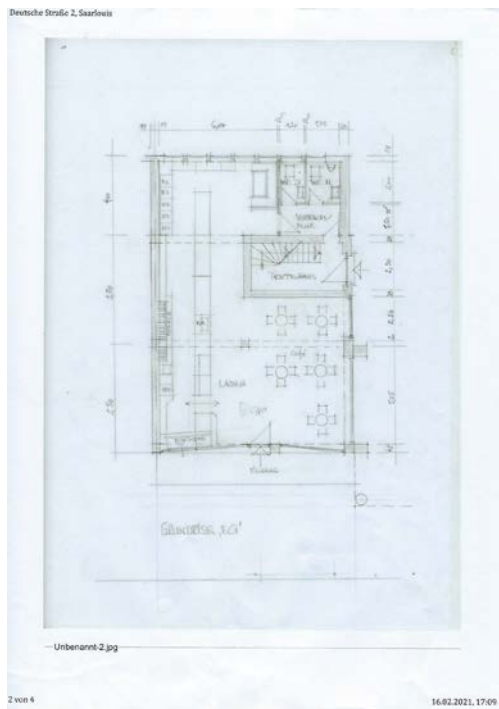




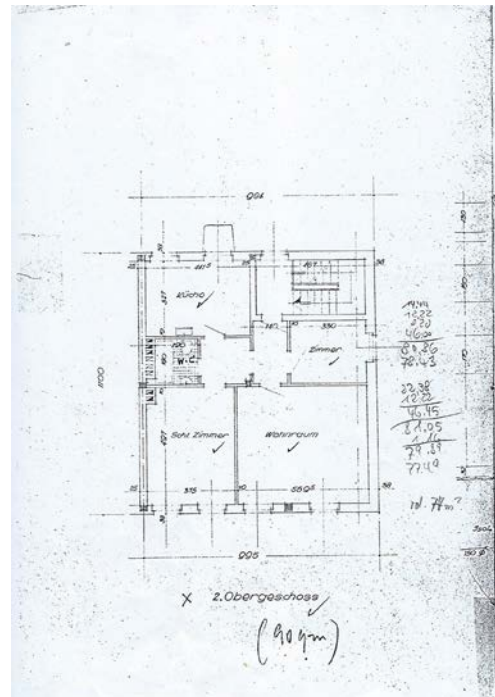
Schnitt



Kellergeschoß



Laden Erdgeschoss



Wohnungen 2. + 3. Etage