



# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus

Lage: Silberherzstraße 15, 66740 Saarlouis  
In der Altstadt von Saarlouis  
Gute Geschäftslage

Grundstück: 85 m<sup>2</sup>, rechteckige Grundstücksform, Innenhof,  
1 Nebengebäude

Nachbarrecht: Reihenhaus, Grenzbebauung auf beiden Gebäudeseiten.  
Gemeinsamer Eingang mit dem Nachbargebäude

Baujahr: 1920, renoviert und in gutem Zustand.

Die Produktions- und Verkaufsfläche im EG wurde aktuell 2022 komplett renoviert und technisch auf den neuesten Stand gebracht. Die Wohnungen sind mit Küchen ausgestattet.

Konstruktion: Gewölbekeller, 2-geschossig mit Dachausbau, massives Mauerwerk, Holzbalkendecken, Tonziegeldach, gemeinsamer Eingang mit dem Nachbarhaus

Nutzfläche: EG 36 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
+ Hof 12 m<sup>2</sup> + (EG Hinterhaus Toilette 2,33 m<sup>2</sup> +  
Lager 5 m<sup>2</sup> + OG Hinterhaus 8 m<sup>2</sup>)

Wohnfläche: 1.OG 38,60 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer  
Bad, Diele

DG 38,60 m<sup>2</sup>, Wohnzimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer,  
Bad, Diele

Heizung: Fernwärme

Innenhof: gepflastert

Energiepass: V, 45,8 kWh (m<sup>2</sup>xa), FW, Bj 1920, A

Kaltmieten: EG 700,00 €/p.M. + NK + MwSt.  
1.OG 320,00 €/p.M. + NK  
DG 320,00 €/p.M. + NK

1.040,00 x 12 Jahresmiete 16.080,00 € x Schwertfaktor 22 =  
353.760,00 €

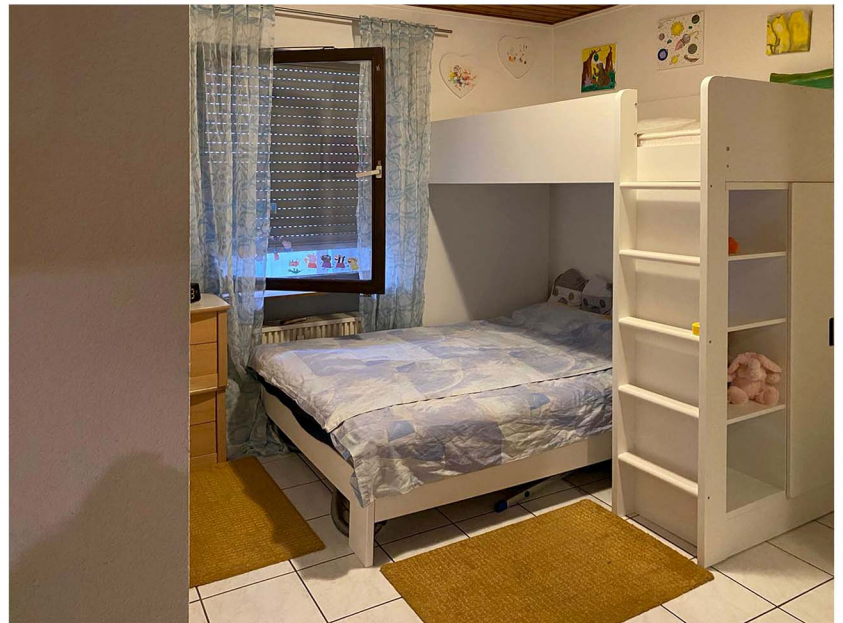
Kaufpreis: VB: 350.000,00 €

Provision: Verkäufer und Käufer zahlen bei Abschluss des Kaufvertrages je eine Provision von 3% des Kaufpreises, zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer von 19% = (3,57% inkl. Mehrwertsteuer). Zahlbar bei Abschluss des Kaufvertrages.

*Das Exposé ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig*



**Gastraum**



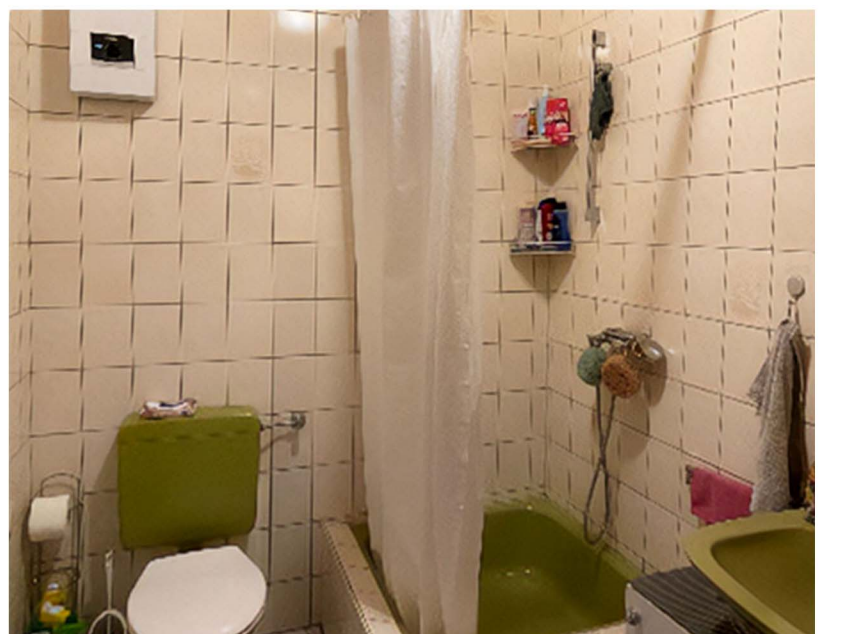
**Schlafzimmer (Wohnung EG)**



**Küche/Wohnraum**



**Innenansicht Imbiss**



**Badezimmer**