

Dillingen

"RESERViert" Wohn- und Geschäftshaus Odilienplatz Dillingen

Objektnummer: 25171212V



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 259 m²

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25171212V	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 225 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 146 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten-/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1935		

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	180.79 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



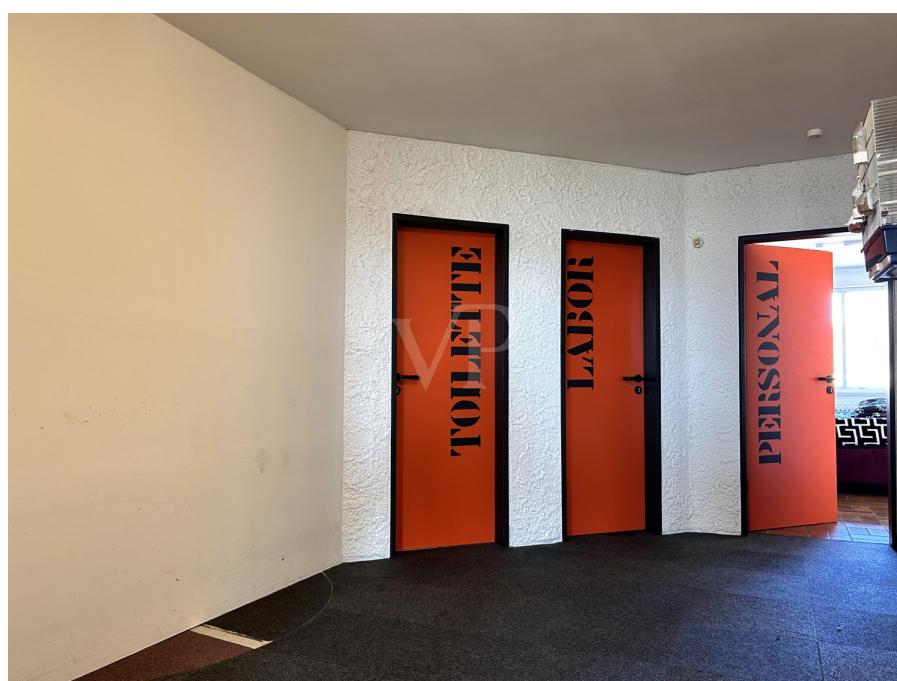
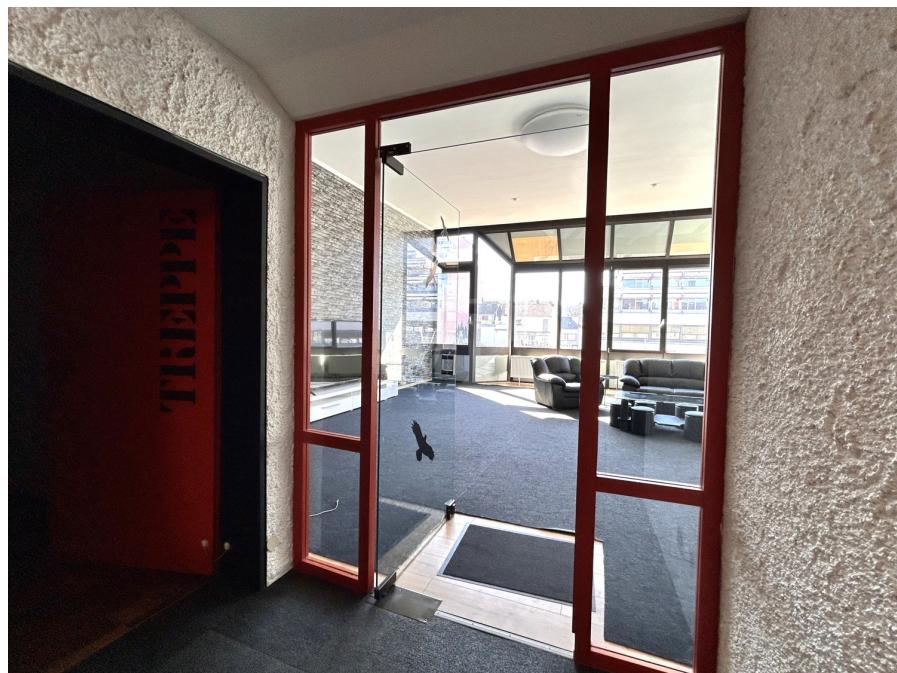
Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



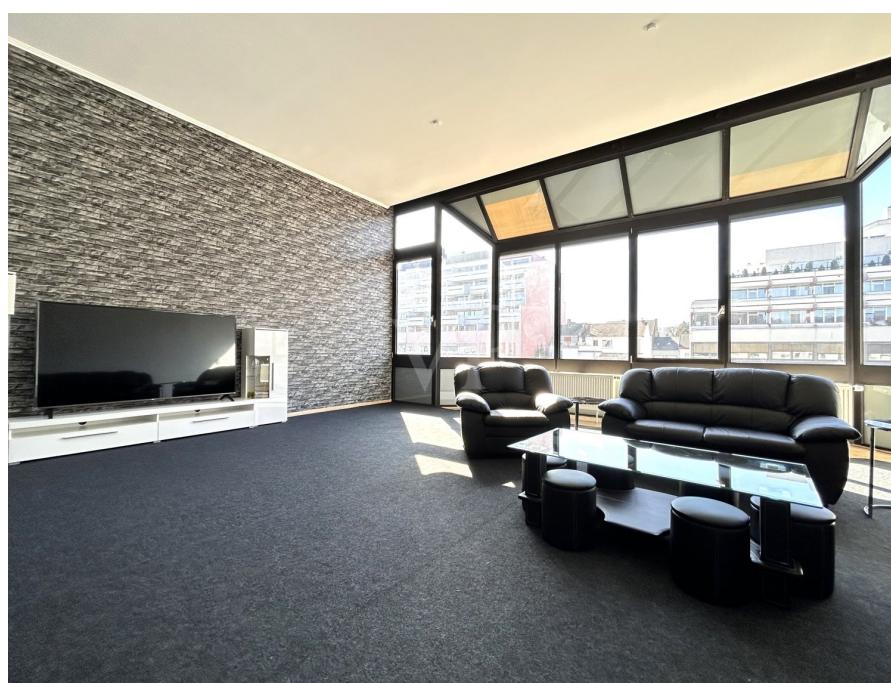
Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



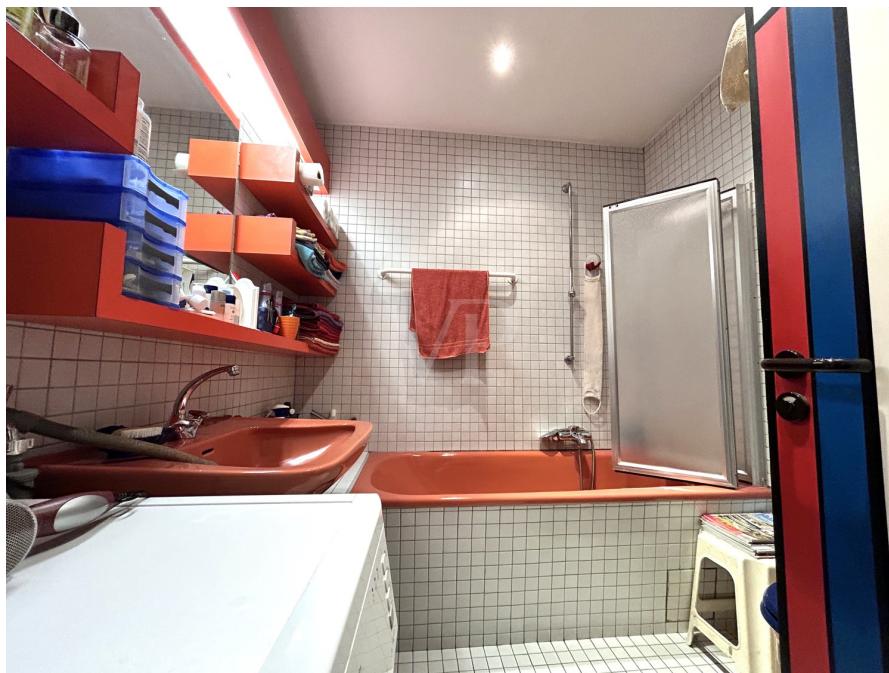
Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

geräumt den 05.10.22. Gebäudeenergielabel (GEGL) von: 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

registriertummer: SI-2025-000000001

Energiebedarf

Teilbauspassivsmissionen 70,76 kg CO₂ - Äquivalente (tCO₂)

Endenergiebedarf:
180,8 kWh/(m² a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

Promotionsbedarf:
235,2 kWh/(m² a)

Anforderung an das GEGL:
Erreichbarkeit nach:

- Verfahren nach EN 16199
- Anforderungen nach EN 16199
- Regeln nach § 31 Energie-/Modellgebäudeverleiher
- Vereinbarungen nach § 50 Absatz 4 GEGL

für Berechnungsberichtigungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach EN 16199
- Anforderungen nach EN 16199
- Regeln nach § 31 Energie-/Modellgebäudeverleiher
- Vereinbarungen nach § 50 Absatz 4 GEGL

Nettowert: 125,23 kWh/m² a | Anforderung: 102,90 kWh/m² a

Energieeffizienz der Gebäudenutzung:

Nettowert: 1,04 kWh/m² a | Anforderung: 0,65 kWh/m² a

Sommerliche Wärmezufluss bei Nutzung: eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes

(Flächengröße im immobiliensektor) 180,79 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹

Nutzung erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs je nach Nutzung auf Basis des § 10 Absatz 2 Nummer 1 Energieeinsparverordnung:

Art	Deutschland	Europa	Welt
Anteil	%	%	%
Erneuerbare Energie	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Wasserkraft	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Windkraft	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Sonnenenergie	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Biomasse	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Geothermie	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Wasserstrom	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Biogas	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Holz	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Erdgas	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Öl	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Kernkraft	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Importen	~ 10	~ 10	~ 10
Strom aus Exporten	~ 10	~ 10	~ 10

Maßnahmen zu Einsparung²

Die Anforderungen nach Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 4 GEGL oder als Kombination gemäß § 4 Absatz 2 GEGL erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 4 GEGL in Verbindung mit § 16 GEGL sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 4 GEGL in Kombination gemäß § 4 Absatz 2 GEGL sind eingehalten
- Maßnahmen nach § 4 GEGL in Kombination gemäß § 4 Absatz 2 GEGL sind nicht eingehalten. Eine Maßnahme ist eingehalten
- Anzahl der Pfeilemarkierungen

Vergleichswerte Endenergie*

Wert	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250
Wert	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250
Wert	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250

Erläuterungen zum Berechnungsergebnis

Das GEGL bestätigt die Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 4 GEGL. Das GEGL kann jedoch wegen standortbedingter Unterschiede zwischen dem errechneten Wert und dem tatsächlichen Ressourceneinsatz für die Nutzung erneuerbarer Energien abweichen. Der tatsächliche Ressourceneinsatz ist spezifisch für jedes GEGL und kann durch die Anwendung von Maßnahmen zu Einsparung beeinflusst werden.

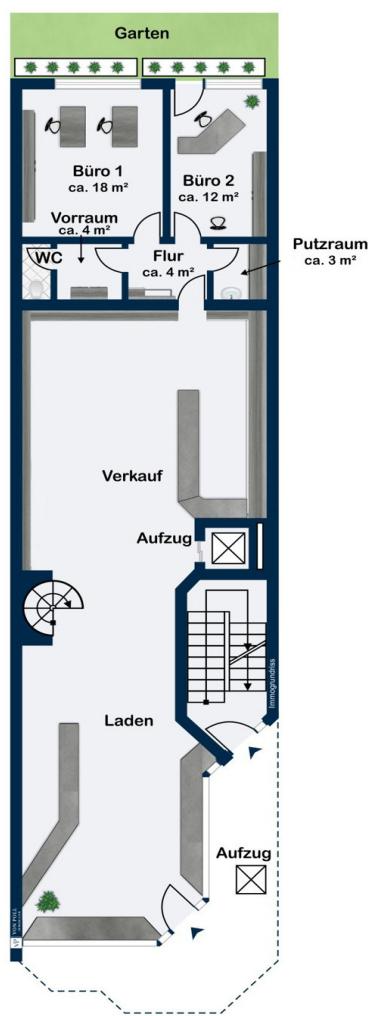
* Eine Fülle von 10 Sorten des Energiezweckes

** Bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEGL

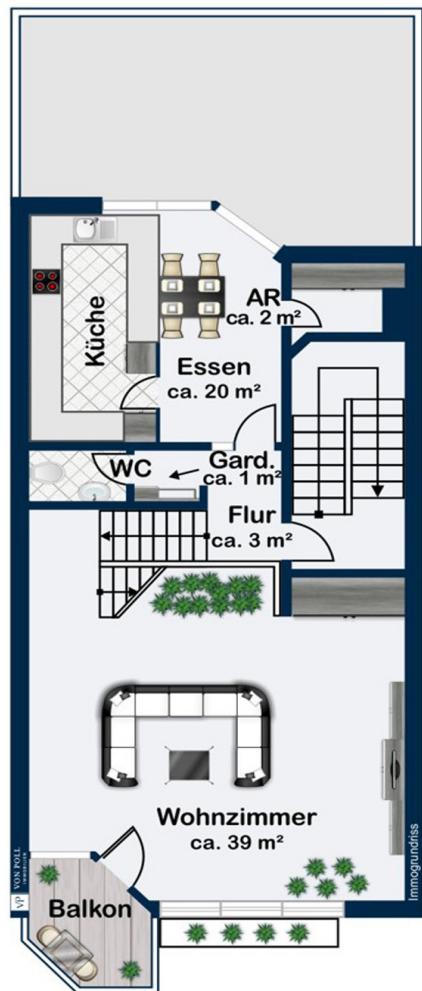
ENERGIEAUSWEIS		für Nichtwohngebäude																																					
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom		16.10.2023																																					
Erfassbarer Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer: SI-2023-00000000																																					
Endenergieverbrauch  <p>Endenergieverbrauch Wärme 123,7 kWh/(m²·a)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser enthalten</p> <p>↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser</p>																																							
 <p>Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m²·a)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Wert enthält den Stromverbrauch für □ Zutriebheizung <input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> eingebrachte Beleuchtung <input type="checkbox"/> Kühlanlagen <input type="checkbox"/> Sonstiges</p> <p>↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom</p>																																							
Verbraucherfassung <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zeitraum</th> <th>tarif</th> <th>Erneuerbare Energie</th> <th>Primärenergie (kWh/a)</th> <th>Energieverbrauch (kWh/a)</th> <th>Aufwand (kWh/a)</th> <th>Aufwand (kWh/a)</th> <th>Klimafaktor</th> <th>Energiepreis (kWh/a)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.2024</td> <td>12.2024</td> <td>Fernwärme</td> <td>1,3</td> <td>14.925</td> <td>714,2</td> <td>13.959</td> <td>1,32</td> <td>4.710</td> </tr> <tr> <td>01.2023</td> <td>12.2023</td> <td>Fernwärme</td> <td>1,3</td> <td>14.754</td> <td>737,7</td> <td>14.016</td> <td>1,37</td> <td>4.700</td> </tr> <tr> <td>01.2022</td> <td>12.2022</td> <td>Fernwärme</td> <td>1,3</td> <td>12.160</td> <td>565,0</td> <td>11.465</td> <td>1,34</td> <td>4.820</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ weitere Einträge in Anlage</p>				Zeitraum	tarif	Erneuerbare Energie	Primärenergie (kWh/a)	Energieverbrauch (kWh/a)	Aufwand (kWh/a)	Aufwand (kWh/a)	Klimafaktor	Energiepreis (kWh/a)	01.2024	12.2024	Fernwärme	1,3	14.925	714,2	13.959	1,32	4.710	01.2023	12.2023	Fernwärme	1,3	14.754	737,7	14.016	1,37	4.700	01.2022	12.2022	Fernwärme	1,3	12.160	565,0	11.465	1,34	4.820
Zeitraum	tarif	Erneuerbare Energie	Primärenergie (kWh/a)	Energieverbrauch (kWh/a)	Aufwand (kWh/a)	Aufwand (kWh/a)	Klimafaktor	Energiepreis (kWh/a)																															
01.2024	12.2024	Fernwärme	1,3	14.925	714,2	13.959	1,32	4.710																															
01.2023	12.2023	Fernwärme	1,3	14.754	737,7	14.016	1,37	4.700																															
01.2022	12.2022	Fernwärme	1,3	12.160	565,0	11.465	1,34	4.820																															
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 219,4 kWh/(m ² ·a) Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 69,18 kg/(m ² ·a)																																							
Gebäudenutzung <table border="1"> <thead> <tr> <th>Gebäudenutzung / Nutzung</th> <th>Fachkreisliste (%)</th> <th>Vergleichswert</th> <th>Stand</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkaufsräume (gänzlich)</td> <td>100</td> <td>78</td> <td>23</td> </tr> </tbody> </table> <p>○ weitere Einträge in Anlage</p>		Gebäudenutzung / Nutzung	Fachkreisliste (%)	Vergleichswert	Stand	Verkaufsräume (gänzlich)	100	78	23	Erläuterungen zum Verfahren <p>Das Verfahren zur Erstellung von Energieausweisen ist im Energieeinsparverordnung (EEnV) festgelegt. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beziehungsweise Nettopfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes kann durch das Witterungsanpassen und sich andändernden Nutzerverhältnissen von den angegebenen Kennwerten abweichen.</p>																													
Gebäudenutzung / Nutzung	Fachkreisliste (%)	Vergleichswert	Stand																																				
Verkaufsräume (gänzlich)	100	78	23																																				

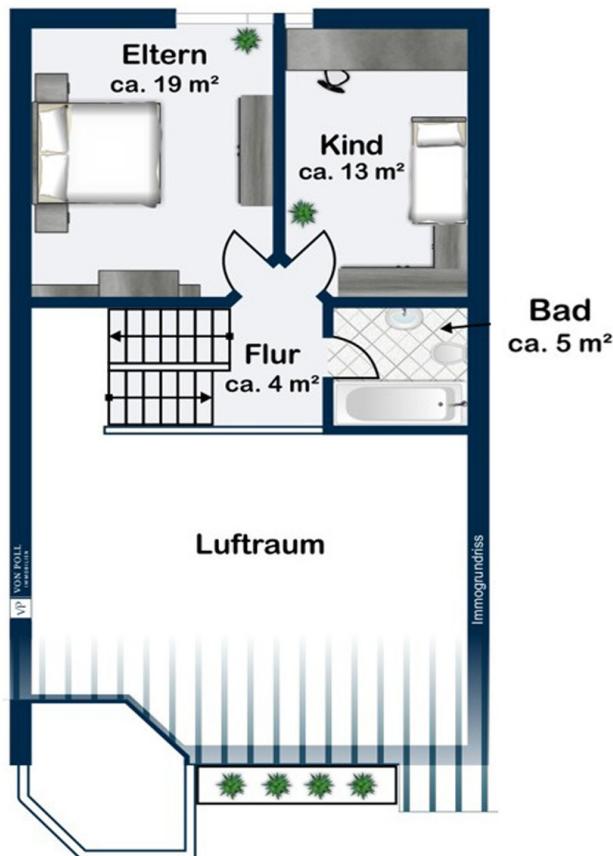
Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Ein erster Eindruck

"R E S E R V I E R T " bis 11.12.2025 Dieses Wohn- und Geschäftshaus, im Jahr 1977 umfassend kernsaniert, vereint Funktionalität mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 259 m² großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie über mehrere Etagen und bietet sowohl Gewerbe flächen als auch Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss (ca. 142 m²) umfasst eine großflächige, ca. 100 m² große Ladenfläche, die sich ideal für verschiedenste Geschäftsmodelle eignet. Der Gewerbebereich wird durch angrenzende Vorrats- und Büroräume im hinteren Teil der Immobilie ergänzt, die optimale Arbeitsbedingungen schaffen. Direkt vor dem Eingang des Erdgeschosses befindet sich zudem ein Lastenaufzug, der in den Keller führt. Eine Wendeltreppe innerhalb der Ladenfläche führt in den Keller sowie ins Obergeschoss, wobei der Zugang zur Wohnung verschlossen wurde – der Wohnbereich ist ausschließlich über das separate Treppenhaus erreichbar.

Das erste Obergeschoss bietet ca. 110 m² Wohnfläche mit hellen, hohen Räumen und einer beeindruckenden, gigantischen Fensterfront, die der Wohnung einen loftartigen Charakter verleiht. Hier erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit hoher Decke, eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im zweiten Obergeschoss erstreckt sich eine geräumige Maisonette-Wohnung auf ca. 107 m². Diese Wohneinheit verfügt über eine lichtdurchflutete Küche mit direktem Zugang zu einer sonnigen Dachterrasse, ein Gäste-WC und einen offenen Wohnbereich mit Balkon. Eine Etage höher bieten zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche viel Platz und Komfort. Die Wendeltreppe führt bis unter die Dachspitze, wo sich ein Studioraum befindet, der flexibel als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten für die Gewerbeeinheit. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen Aufzugsanlagen: Ein Lastenaufzug vom Erdgeschoss in den Keller sowie ein Personenaufzug, der vom Keller bis ins Obergeschoss führt. Beide Anlagen sind derzeit stillgelegt, können jedoch nach entsprechender Wartung wieder in Betrieb genommen werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Bitte halten Sie uns vorab einen Banknachweis bereit, vielen Dank.

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Ausstattung und Details

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m² + Nebenräume = ca. 142 m²)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug - stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Alles zum Standort

Dillingen an der Saar ist eine reizvolle Stadt im Saarland, die sich durch ihre idyllische Lage am Fluss und ihre historische Bedeutung als einstiges Zentrum der Eisenindustrie auszeichnet. Die Altstadt spiegelt eine bewegte Vergangenheit wider, während moderne Entwicklungen das Stadtbild harmonisch ergänzen.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte – sind bequem erreichbar.

Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu größeren Städten wie Saarbrücken und Trier. Zudem ist Dillingen gut in das öffentliche Verkehrsnetz integriert, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem Bahnhof, der regionale und überregionale Ziele leicht erreichbar macht.

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.79 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com