

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
Wohnfläche	ca. 225 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1935

Kaufpreis	349.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 146 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	180.79 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuern	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
gemäß den §§ 75 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-00050261 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 70,75 kg CO₂-Äquivalent (per m²)
Endenergiebedarf 180,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Aufwandskoeffizient 235,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m²·a) ☐ Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren)
Energetische Qualität der Gebäudehülle (U_g) 1,04 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 W/(m²·K) ☐ Verordnungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Sonnenstrahleneinstrahlung des Gebäudes ☐ eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 180,79 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG Anteil der Flächen-Art Deckungsanteil Wärmepumpe %
Maßnahmen zu Einsparung¹
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 46 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.
☐ Die Anforderungen nach § 46 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.
☐ Maßnahmen nach § 46 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Flächenheizung %
Vergleichswerte Endenergie⁴
Endenergiebedarf (kWh/(m²·a))
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Erdgas
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Öl
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Holz
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Biomasse
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Solarthermie
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Wärmepumpe
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Solarthermie
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Wärmepumpe
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Solarthermie
Einfamilienhaus mit Heizkessel, Wärmepumpe
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Heiz- und Kälteenergie sind nach dem GEG der Quadratmeter-Gebäudefläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau
³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG
⁴ EPF: Einfamilienhaus, WPH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-00050269 3

Endenergieverbrauch
Endenergieverbrauch Wärme 123,7 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m²·a)
Wärme enthalten ☐ ☐ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser:²
Der Wert enthält den Stromverbrauch für ☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges
Verbrauchserfassung
Zeitraum: 01.01.2024 bis 31.12.2024
Energieart: Fernwärme
Energiegehalt: 1,3
Energieverbrauch (kWh): 14.283
Anzahl Verbraucher (anz): 714,2
Anzahl (2024): 13.959
Klimafaktor: 1,32
Energieverbrauch (kWh): 4.710
01.01.2023 bis 31.12.2023
Energieart: Fernwärme
Energiegehalt: 1,3
Energieverbrauch (kWh): 14.754
Anzahl Verbraucher (anz): 737,7
Anzahl (2023): 14.016
Klimafaktor: 1,37
Energieverbrauch (kWh): 4.780
01.01.2022 bis 31.12.2022
Energieart: Fernwärme
Energiegehalt: 1,3
Energieverbrauch (kWh): 12.100
Anzahl Verbraucher (anz): 605,0
Anzahl (2022): 11.465
Klimafaktor: 1,34
Energieverbrauch (kWh): 4.820
☐ weitere Einträge in Anlage
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 212,4 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 65,18 kg/(m²·a)
Gebäudenutzung
Gebäudekategorie: Verkaufsstellen (allgemein)
Flächenanteil (%) 100
Wärme 78
Strom 23
☐ weitere Einträge in Anlage
Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nutzgrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsanflusses und auch anderen Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

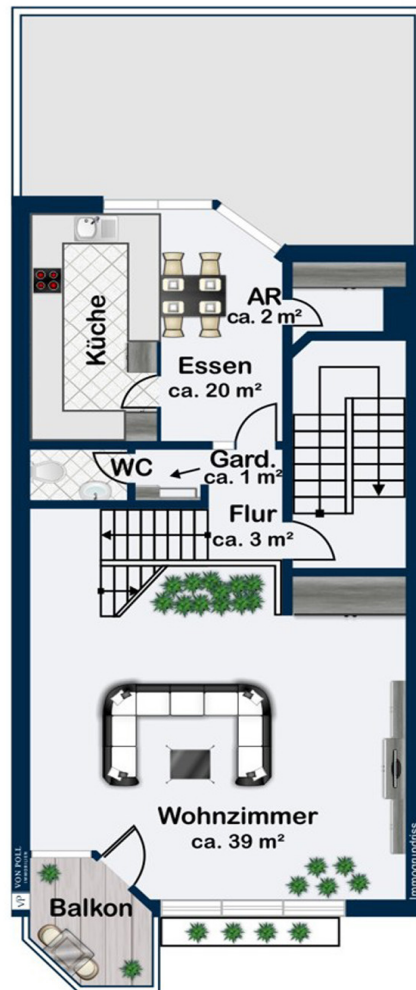
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Daten nach dem Bundesenergieatlas für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesenergieatlas
³ gemäß § 89 Absatz 3 Nummer 6 GEG veröffentlicht auch unter www.bau-nv.de/energieausweis
⁴ Klimafaktor nach Lastenheftausgabe in kWh

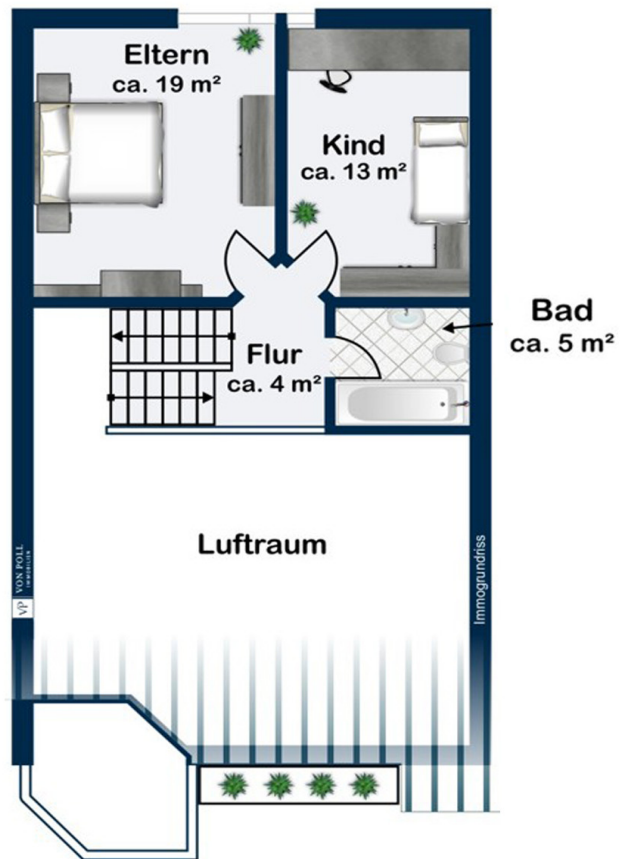
Objektnummer: 25171212V - 66763 Dillingen

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 Gewerbeflächen 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 Energiebedarfsausweis 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 Handelsregistrauszugs, 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