

Schwalbach / Hülzweiler

## Effiziente Produktionshalle mit modernen Büroflächen

*Objektnummer: 25171228GEW*



**MIETPREIS: 0 EUR**

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

**Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>25171228GEW</b>	Mietpreis	<b>Auf Anfrage</b>
Baujahr	<b>2019 Anbau</b>	Nebenkosten	<b>2.280 EUR</b>
		Hallen/Lager/Produktion	<b>Halle</b>
		Provision	Mieterprovision beträgt 2 Monatsmieten zzgl MwSt.
		Gesamtfläche	<b>ca. 4.600 m<sup>2</sup></b>
		Bauweise	<b>Massiv</b>
		Gewerbefläche	<b>ca. 700 m<sup>2</sup></b>
		Vermietbare Fläche	<b>ca. 2470 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	12.08.2035

Energieausweis	VERBRAUCH
Baujahr laut Energieausweis	2019

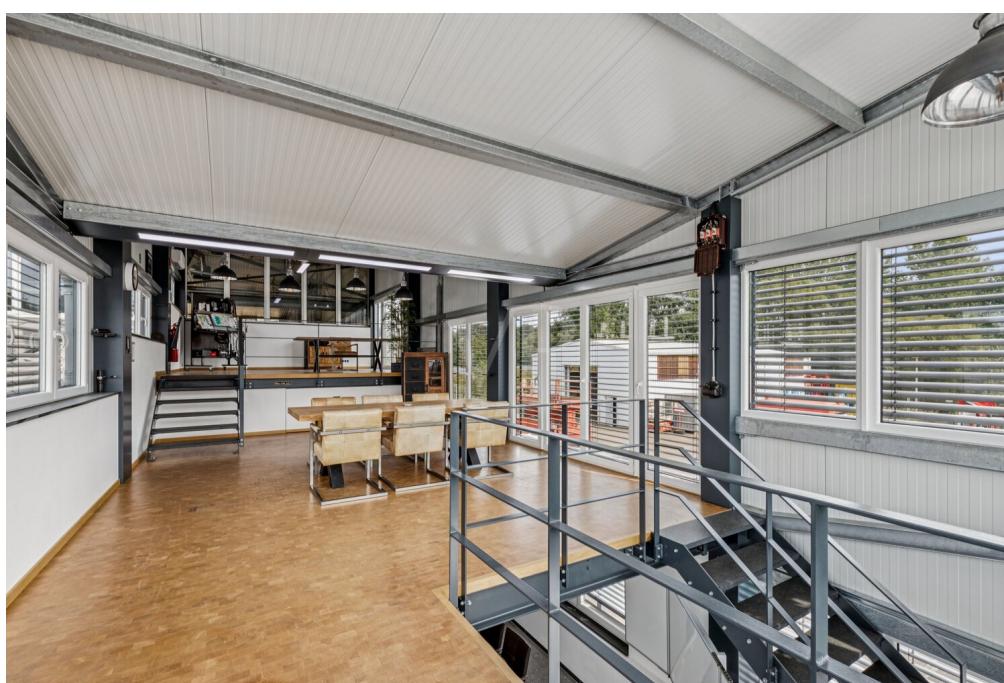
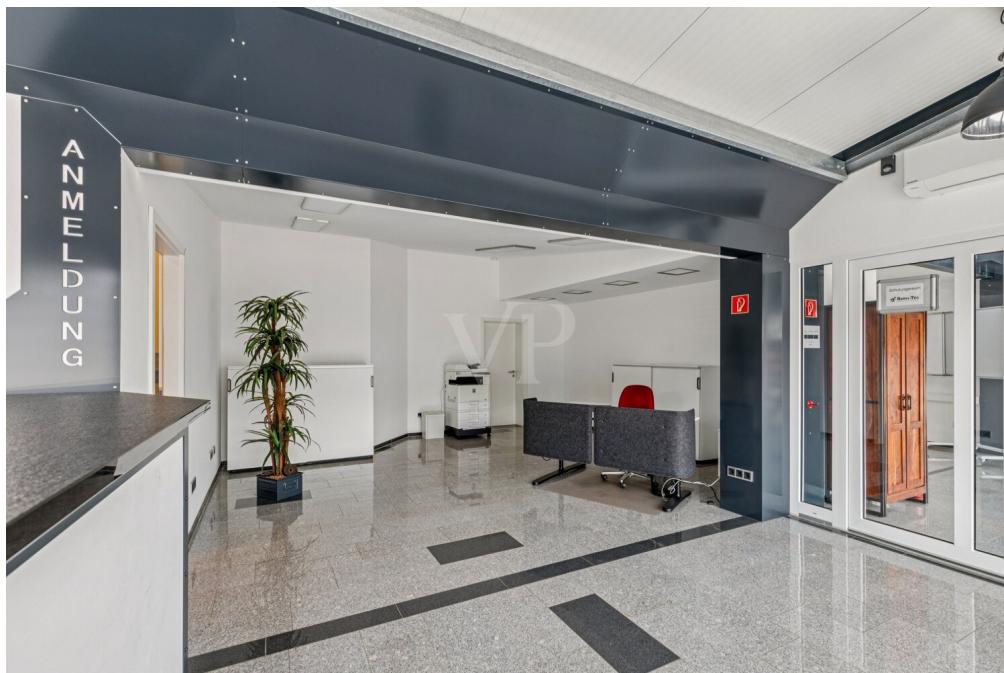
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



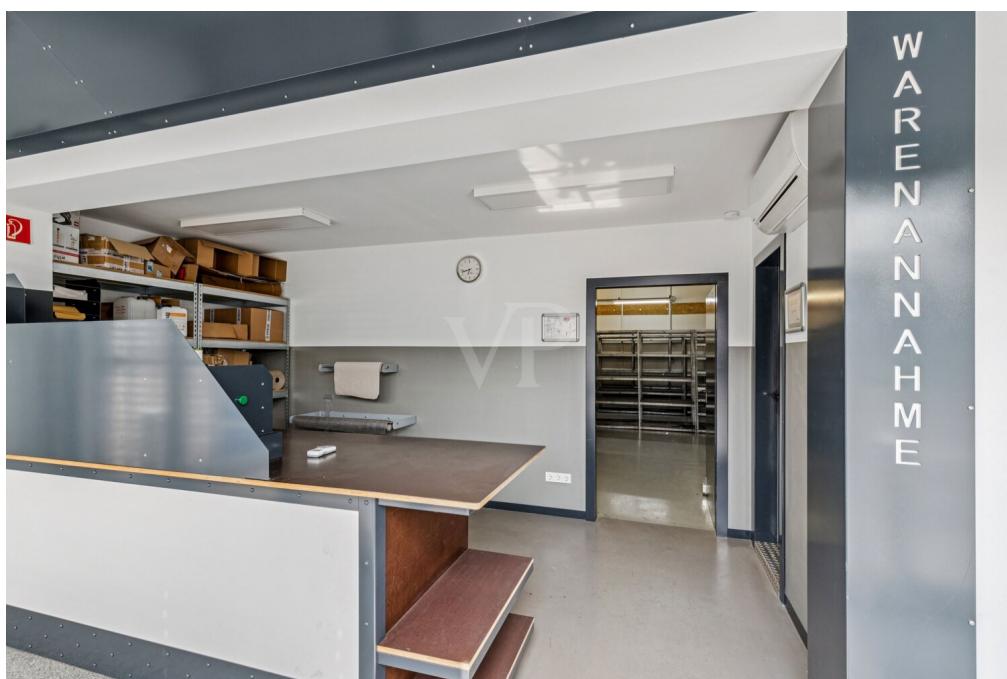
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



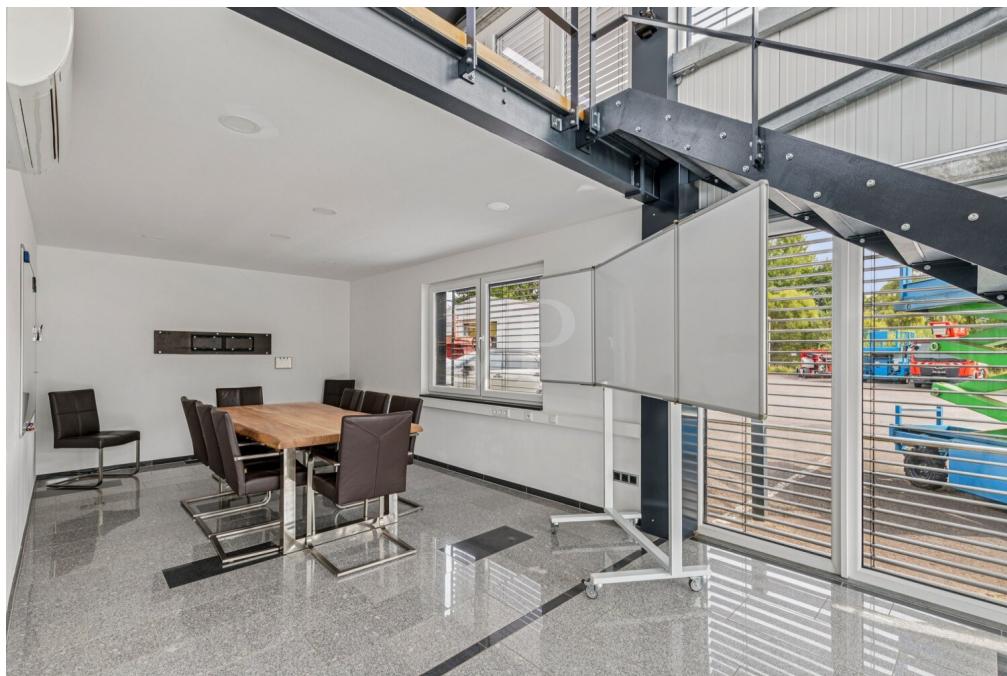
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



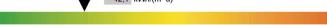
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS		für Nichtwohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiengesetz (GEG) vom:		16.10.2023	
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer: SL-2023-00500242	
<b>Endenergieverbrauch</b>			
 <p><b>Endenergieverbrauch Wärme</b> 42,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p>			
 <p><b>Endenergieverbrauch Strom</b> 12,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser enthalten		 Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> Zusatzheizung		 Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>	
<p>Der Wert enthält den Strombedarf für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Zusatzheizung</li> <li><input type="checkbox"/> Warmwasser</li> <li><input type="checkbox"/> Lüftung</li> <li><input type="checkbox"/> eingebauten Beleuchtung</li> <li><input type="checkbox"/> Kühlung</li> <li><input type="checkbox"/> Sonstiges</li> </ul>			
<b>Verbraucherfassung</b>			
von Zeit bis 01.2024 12.2024		Strom 1,8	Elektroenergie 11 400 kWh
von Zeit bis 01.2023 12.2023		Strom 1,8	Elektroenergie 10 845 kWh
von Zeit bis 01.2022 12.2022		Strom 1,8	Elektroenergie 11 065 kWh
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			
<b>Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes</b>		97,4 kWh/m <sup>2</sup> ·a	
<b>Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)</b>		45,01 kg/m <sup>2</sup> ·a	
<b>Gebäudenutzung</b>			
Gebäudekategorie / Nutzung		Flächennutzung (%)	Vergleichswert <sup>4</sup>
Bürogebäude		100	Wärme Strom
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			
<b>Erläuterungen zum Verfahren</b>			
Das Verfahren zur Erstellung eines Energieausweises ist nach dem GEG vorgegeben. Die Werte sind kosmetisch wie Pfeile pro Quadratmeter beigefügt. Kenngrößen weichen von der tatsächlichen Werte ab, wenn die Werte leicht weichen bei den Witterungsunterschieden und sich andernende Nutzerverhältnisse von den angegebenen Kennmerkern ergeben.			

<b>ENERGIEAUSWEIS</b> für Nichtwohngebäude																																													
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergielosung (GEGL) vom 16.10.2023																																													
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-0000000000																																													
<b>Endenergieverbrauch</b> <div style="text-align: right; margin-top: -10px;">Endenergieverbrauch Wärme 168,3 kWh/(m²*a)</div> 																																													
<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser enthalten																																													
<div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser?         </div>																																													
<div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  Endenergieverbrauch Strom 2,7 kWh/(m²*a)         </div>																																													
<div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom?         </div>																																													
<div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <input checked="" type="checkbox"/> Zeitzählung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> eingebaute Beleuchtung <input type="checkbox"/> Klötzling <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges         </div>																																													
<b>Verbrauchserfassung</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Energieträger</th> <th rowspan="2">Preis je kWh</th> <th colspan="2">Energieverbrauch</th> <th rowspan="2">Anzahl Verbraucher</th> <th rowspan="2">Anteil Wärmebedarf</th> <th rowspan="2">Klimabilanz</th> <th rowspan="2">Energie- und Kosten-</th> </tr> <tr> <th>vor</th> <th>nach</th> <th>Wärme</th> <th>Strom</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.2024 - 12.2024</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>1,1</td> <td>124 000</td> <td>6 200</td> <td>117 800,0</td> <td>1,26</td> <td>2 900</td> <td></td> </tr> <tr> <td>01.2023 - 12.2023</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>1,1</td> <td>117 000</td> <td>5 950</td> <td>111 500,0</td> <td>1,33</td> <td>2 495</td> <td></td> </tr> <tr> <td>01.2022 - 12.2022</td> <td>0,1</td> <td>0,1</td> <td>1,1</td> <td>115 000</td> <td>5 750</td> <td>109 250,0</td> <td>1,31</td> <td>2 395</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Zeitraum	Energieträger		Preis je kWh	Energieverbrauch		Anzahl Verbraucher	Anteil Wärmebedarf	Klimabilanz	Energie- und Kosten-	vor	nach	Wärme	Strom	01.2024 - 12.2024	0,1	0,1	1,1	124 000	6 200	117 800,0	1,26	2 900		01.2023 - 12.2023	0,1	0,1	1,1	117 000	5 950	111 500,0	1,33	2 495		01.2022 - 12.2022	0,1	0,1	1,1	115 000	5 750	109 250,0	1,31	2 395	
Zeitraum	Energieträger		Preis je kWh	Energieverbrauch		Anzahl Verbraucher	Anteil Wärmebedarf					Klimabilanz	Energie- und Kosten-																																
	vor	nach		Wärme	Strom																																								
01.2024 - 12.2024	0,1	0,1	1,1	124 000	6 200	117 800,0	1,26	2 900																																					
01.2023 - 12.2023	0,1	0,1	1,1	117 000	5 950	111 500,0	1,33	2 495																																					
01.2022 - 12.2022	0,1	0,1	1,1	115 000	5 750	109 250,0	1,31	2 395																																					

weitere Erträge in Anlage																					
**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes** 190,0 kWh/(m²\*a)																					
**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** 47,16 kg/(m²\*a)																					
**Gebäudenutzung**	Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächennutzung (%)		Vergleichswert/ Strom		--	--------------------	---------------------------------------	--------------------------			Fläche Nutzfläche	Fläche Wirtschafts-/ Gehöftsfläche			Gewerbliche und industrielle Gebäude (allgemein)	100	64	22		
weitere Erträge in Anlage																					
**Erläuterungen zum Verbrauch** Das Verfahren zur Ermittlung von Primärenergieverbrauch und Treibhausgasemissionen basiert auf dem Verfahren der Energiebilanzierung. Der Energieverbrauch wird durch die tatsächlichen Energieaufnahmen aus dem Betrieb erfasst. Die Treibhausgasemissionen werden aus dem primären Energieverbrauch berechnet. Der Vergleichswert ist ein Wert, der die Leistungsfähigkeit eines Gebäudes im Vergleich zu anderen Gebäuden derselben Kategorie darstellt.																					
seine Fußnoten zu den 100 Energieerhebungen Der Energieausweis wird vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) veroeffentlicht auch unter [www.bbe-energieausweise.de](http://www.bbe-energieausweise.de)																					

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie

VP VON POLL FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

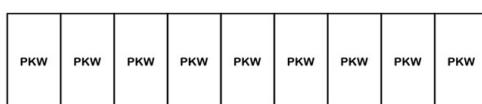
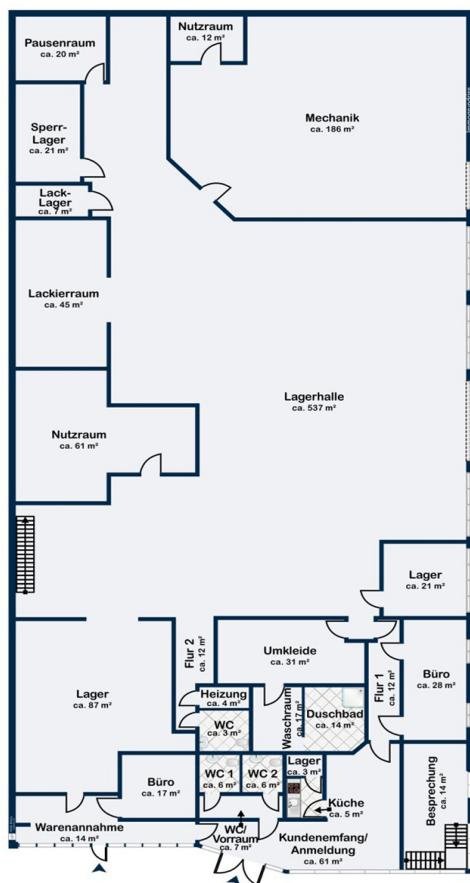


Finanzierung berechnen



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## 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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeeinheit – hier trifft Funktion auf Faszination!

Mit urbanem Look, stilvollen Designdetails und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> überzeugt diese moderne Gewerbeeinheit durch durchdachte Raumstrukturen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

OPTIONAL kann das Gebäude gemeinsam mit den derzeit vermieteten Containern auf dem Grundstück käuflich erworben werden.

Der vordere Gebäudeteil aus dem Jahr 2019 präsentiert sich als moderner Neubau im angesagten Industrie-Stil. Eine markante Blechfassade mit langlebiger Sandwichplattenverkleidung verleiht dem Objekt Charakter und einen professionellen Auftritt.

Großzügige Fensterflächen mit elektrischen Außenjalousien schaffen Licht, Sicherheit und ein angenehmes Arbeitsumfeld. Im Inneren vereinen sich funktionale Planung und zeitgemäßes Design zu einem harmonischen Gesamtkonzept.

Der Empfangsbereich mit individuell gefertigtem Tresen heißt Besucher repräsentativ willkommen. Im Obergeschoss bietet ein offenes 360°-Büro mit edlem Hirnholzparkett, weitem Ausblick und hochwertigem Besprechungsraum ideale Voraussetzungen für Inspiration, Kommunikation und Zusammenarbeit.

Der operative Bereich des Neubaus ist auf effiziente Abläufe ausgelegt: Kurze Wege, klare Prozesse und die direkte Anbindung an die Lagerhalle ermöglichen eine reibungslose logistische Organisation – von der Bestellung bis zur Auslieferung.

Die Lagerhalle aus dem Jahr 1990 ergänzt das Ensemble perfekt und bietet enormes Potenzial – ob für Produktion, Lagerung oder Montage.

Zur Ausstattung zählen eine Lackierkabine mit Kran, zwei Hallenkräne mit jeweils 5 t Traglast und einer Spannweite von 25 m sowie zwei elektrisch betriebene Rolltore mit Fernbedienung – ideal auch für LKW-Anlieferungen.

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und flexible Nutzung in einzigartiger Weise.

Sie ist die ideale Lösung für Unternehmen, die Büro-, Lager- und Produktionsflächen an einem repräsentativen Standort zusammenführen möchten – mit Stil, Effizienz und



VON POLL  
IMMOBILIEN

Zukunftspotenzial.

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Ausstattung und Details

- Photovoltaikanlage  
90 kW zur Einspeisung ins öffentliche Netz (kann genutzt werden)  
10 kW für den Eigenverbrauch
- Wärmepumpe zur effizienten Beheizung des vorderen Trakts
- Ölzentralheizung zur Beheizung der Lager- und Produktionsfläche  
(Tankvolumen bis 30.000 Liter - aktuell noch 20.000 Liter vorhanden)
- Laufende Modernisierungen von 2019 bis 2024
- Elektrik komplett erneuert im Jahr 2020
- Elektrische Rolltore (fernbedienbar) zur Lagerhalle
- Sicherheits- und Überwachungssystem vorhanden - kann wieder aktiviert werden
- Außenjalousien am gesamten Vordertrakt, elektrisch verstellbar
- Hochwertiger Hirnholzparkettboden im offenen 360°-Büro
- Vorbereitung für Wallboxen zur E-Mobilität
- Gerätschaften können nach Absprache übernommen werden
- Flexible Raumstruktur
- Personal-/Pausenraum mit Küche und angrenzender Terrasse
- Großzügiges, modernes Duschbad und Umkleideraum mit Spinden
- Separate Kundentoiletten
- 23 Außenstellplätze auf- und 3 Außenstellplätze neben dem Grundstück

**Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler**

## Alles zum Standort

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Schwalbacher Ortsteil, das durch seine gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Anbindung überzeugt.

Das Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus etablierten Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern – ein idealer Standort für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung nach Saarlouis, Saarbrücken und Luxemburg. Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Schwalbach ebenfalls gut ausgebaut.

Ausreichend Stellplätze sowie großzügige Rangierflächen für Anlieferungen sind vorhanden und sorgen für optimale Bedingungen im Tagesgeschäft. In der Umgebung befinden sich zudem diverse Versorgungsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.

**Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler**

## 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](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)