

Schwalbach / Hülzweiler

# Zur Miete: 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	25171228GEW	Mietpreis	Auf Anfrage
Baujahr	2024	Nebenkosten	2.280 EUR
		Hallen/Lager/Produktion	Halle
		Provision	Mieterprovision beträgt 2 Monatsmieten zzgl MwSt.
		Gesamtfläche	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 1000 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 2470 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Strom</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Energieausweis gültig bis	<b>12.08.2035</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2019</b>

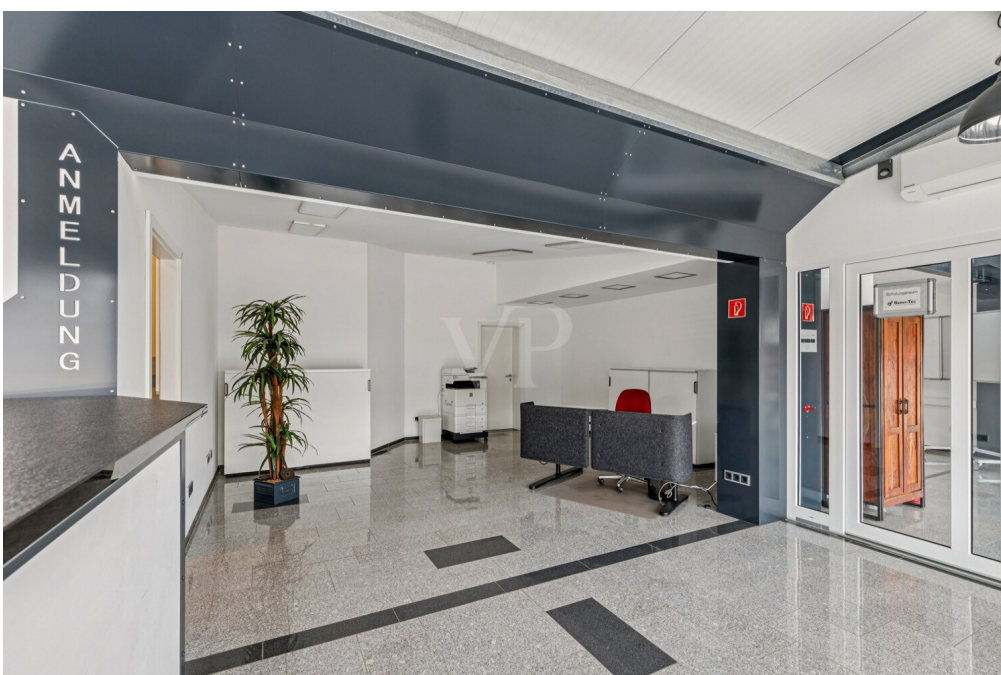
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



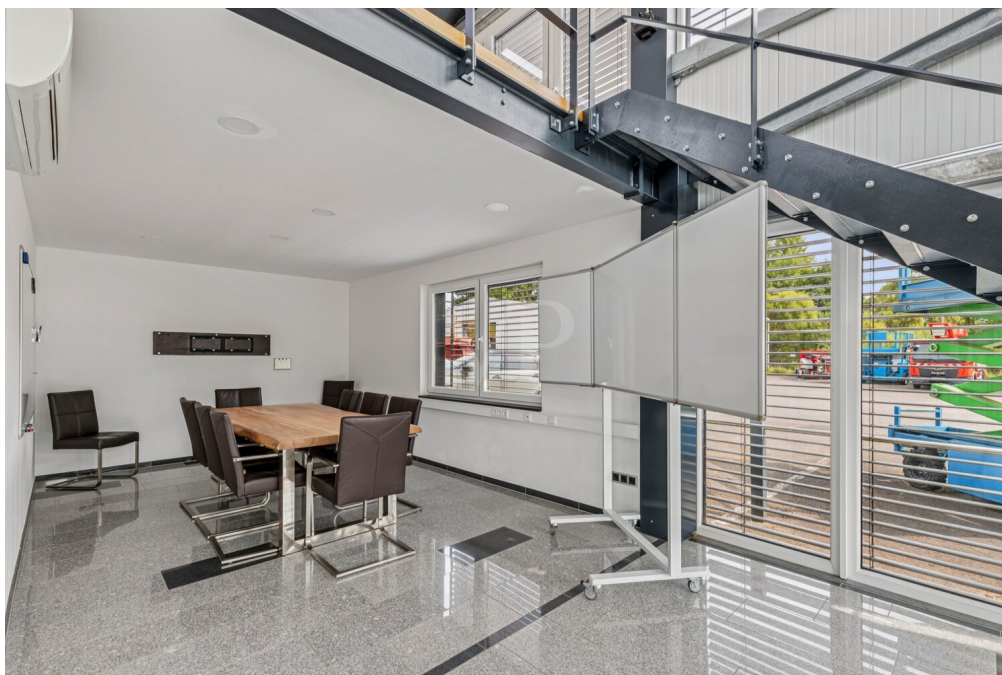
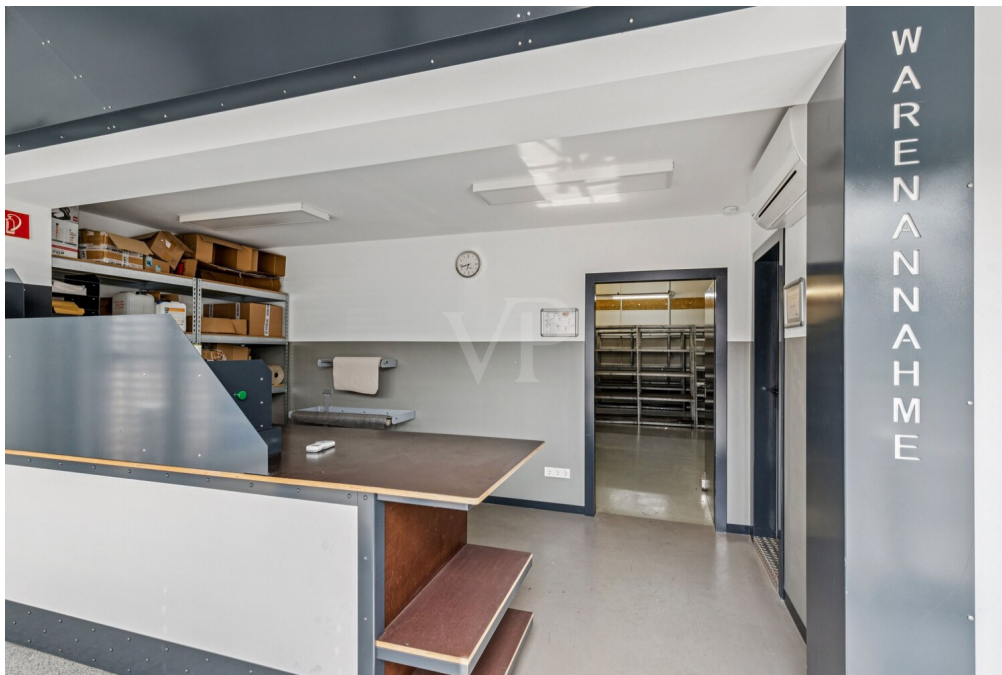
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## 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 des § 19 Nr. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023  
 Registrierungsnummer: SL-2023-00592042

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** 3

**Endenergieverbrauch**

Endenergieverbrauch Wärme  
 42,1 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 >140

Warmwasser enthalten

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser?

Endenergieverbrauch Strom  
 12,1 kWh/(m²·a)

0 10 20 30 >30

Der Wert enthält den Stromverbrauch für  
 Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Preis- kategorie	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Klima- faktor	Energie- wert [kWh]
01.2024	12.2024	Strom	1,8		11.400	570,0	10.830	1,28	3.850
01.2023	12.2023	Strom	1,8		10.845	542,3	10.303	1,33	3.975
01.2022	12.2022	Strom	1,8		11.095	554,3	10.541	1,31	4.250

weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes** 97,4 kWh/(m²·a)  
**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 45,01 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswert	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100	80	21

weitere Einträge in Anlage

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

Hilfe-Funktion 1 auf Seite 1 des Energieausweises.  
 Genehmigungs- und Baueinstufung für Wohnkraft- und Energie- und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesanzeiger § 89 Absatz 3 Nummer 6 GEG, veröffentlicht am 16.10.2023 unter www.bor-energieausweis.de  
 gegebenenfalls auch Leistenabscaltage in kWh.

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude  
 gemäß des § 19 Nr. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023  
 Registrierungsnummer: SL-2023-00592046

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** 3

**Endenergieverbrauch**

Endenergieverbrauch Wärme  
 168,3 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 >100

Warmwasser enthalten

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser?

Endenergieverbrauch Strom  
 2,7 kWh/(m²·a)

0 10 20 30 >30

Der Wert enthält den Stromverbrauch für  
 Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Preis- kategorie	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Klima- faktor	Energie- wert [kWh]
01.2024	12.2024	Öl	1,1		124.000	6.200	117.800,0	1,28	2.500
01.2023	12.2023	Öl	1,1		111.900	5.600	111.160,0	1,33	2.485
01.2022	12.2022	Öl	1,1		115.900	5.790	109.250,0	1,31	2.365

weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes** 190,0 kWh/(m²·a)  
**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 47,16 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswert	
		Wärme	Strom
Übergewerbliche und industrielle Gebäude	100	64	22

weitere Einträge in Anlage

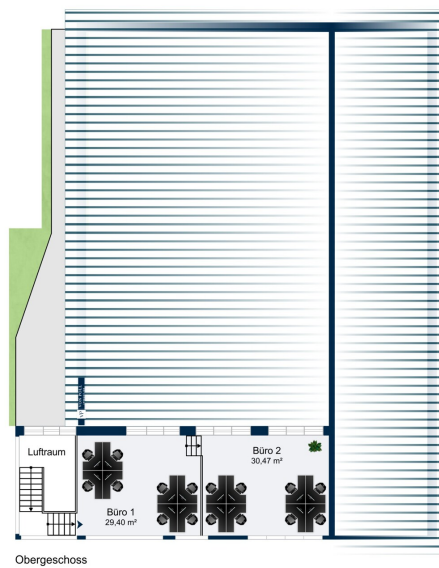
**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

Hilfe-Funktion 1 auf Seite 1 des Energieausweises.  
 Genehmigungs- und Baueinstufung für Wohnkraft- und Energie- und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesanzeiger § 89 Absatz 3 Nummer 6 GEG, veröffentlicht am 16.10.2023 unter www.bor-energieausweis.de  
 gegebenenfalls auch Leistenabscaltage in kWh.

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

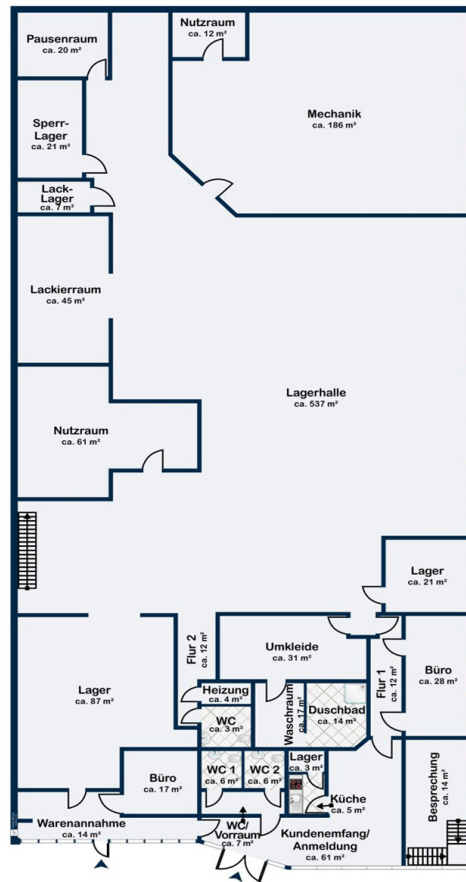


Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# Grundrisse



PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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 markantem, urban geprägtem Erscheinungsbild, stilvollen Designelementen und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> präsentiert sich diese im Jahr 1990 errichtete Gewerbeeinheit als moderner, repräsentativer Standort mit durchdachter Raumstruktur und vielseitigem Nutzungspotenzial. Der im Jahr 2019 realisierte, vorgelagerte Neubau ergänzt das Ensemble in zeitgemäßem Industrie-Stil und unterstreicht mit seiner prägnanten Fassade aus langlebigen Sandwichpaneelen den professionellen und charakterstarken Gesamtauftritt der Immobilie.**

**Auf dem Grundstück befinden sich zudem renovierte Büro-Container (ca. 140 m<sup>2</sup>) , die derzeit vermietet sind und zusätzliche Einnahmen generieren. Diese sind Bestandteil des Verkaufs und gehen vollständig mit dem Objekt auf den Käufer über. Desweiteren gibt es noch eine freistehende Lagerhalle mit ca. 260 m<sup>2</sup>.**

**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 Produktionshalle ermöglichen eine reibungslose logistische Organisation – von der Bestellung bis zur Auslieferung.**

**Die Produktionshalle bietet enormes Potenzial – ob für Produktion, Lagerung oder Montage.**

**Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine Lackierkabine mit integriertem 3-t-Kran, zwei Hallenkräne mit jeweils 5 t Traglast und einer Spannweite von 25 m sowie zwei elektrisch betriebene Sektionaltore mit isolierten Lichtsegmenten (Breiten ca. 6 m und 4 m) und Fernbedienung – optimal ausgelegt auch für komfortable LKW-Anlieferungen**

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

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

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich sind.**

**Für Fragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

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

## Ausstattung und Details

### -Photovoltaikanlage-

- Wechselrichter 1: 90 kW Einspeisung, bei Bedarf nutzbar
- Wechselrichter 2: 10 kW Eigenverbrauch, erweiterbar auf 25 kW

### -Stromversorgung/E-Mobilität-

- Elektroanlage (2020–2023 erneuert)
- 30 % Leistungsreserve
- Erweiterbar für Wallboxen und weitere Verbraucher
- Ca. 10 Unterverteilungen im Produktionsbereich

### -Wärmepumpe (Bürotrakt / Halle)-

- Heizen im Winter
- Kühlen im Sommer

### -Wärmepumpe (Bürotrakt-Halle)-

- 3 separate Anlagen
- Je Bürobereich individuell steuerbar (Heizen/Kühlen)

### -Ölzentralheizung-

- Versorgung Produktions- und Lagerflächen
- Tankvolumen: 30.000 l
- Bestand: ca. 20.000 l

### -Notstromaggregat-

- 40 kW Leistung
- Automatischer Start bei Stromausfall

### -Räumlichkeiten-

- Lackierkabine (~6 m Höhe)
- Absaugung, 3 t Kran, Druckluft
- Separates Lacklager mit Reinigungsanlage

### -Serverraum-

- Klimatisiert
- Großes, belüftetes Rack
- Netzwerk 2023 erneuert
- Tresor (ca. 2 × 1 × 1 m)

### - Chef-Büro (360° Büro)-

- Hochwertiger Industriestyle
- Hirnholzparkett
- „Geheime“ Schublade (~2 × 3 m)
- Bürotrakt

- Außenjalousien (programmierbar & manuell)

### - Personalbereich-

- Pausenraum mit Küche
- Überdachte Terrasse
- Sanitär-
- Modernes Duschbad
- Umkleide + Spinde
- Separate Kundentoiletten
- Verladerampe-
- Mobile LKW-Rampe (20 t)
- Absauganlage-
- Produktionshalle
- Mobiler elektrischer Schlauchabwickler
- Ölabscheider-
- Zentral für gesamtes Gelände
- Pressluft-
- Kompressoranlage
- 1.000 l Druckluftbehälter
- Versorgung gesamte Produktion
- Beleuchtung-
- Büro: LED
- Flure/Nebenräume: Bewegungsmelder
- Halle: überwiegend LED-Deckenbeleuchtung
- Parkplätze-
- 14 PKW-Stellplätze (Eingangsbereich)
- 3 zusätzliche Außenstellplätze
- Weitere seitlich und bei Bürocontainern
- Ca. 10 LKW-Stellplätze
- Sektionaltore-
- 2 Tore mit isolierter Fensterfläche
- Fernbedienung
- Zeitsteuerung / Sperrfunktion
- Eingangstor-
- Elektrisch, fernbedienbar
- Automatisches Schließen einstellbar
- Außenbeleuchtung-
- Straßenlaternen am Gelände
- Automatisch bei Dämmerung
- Anpassbar
- Sicherheit-
- Kamerasystem (Mobotix)
- Alarmfunktion
- Allgemein-
- Flexible Raumaufteilung
- Produktionsbereiche schnell veränderbar
- Keine aufwendigen Umbauten notwendig
- Ausstattung (optional übernehmbar)-
- Gabelstapler
- Hebebühnen

- **Schweißgeräte**
- **Weitere Maschinen**
- Modernisierungen**-
- **Laufend von 1999 bis heute**

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

## **Alles zum Standort**

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

**Die Autobahnen A8 ist in unmittelbarer Nähe und die A620 ist in wenigen Minuten erreichbar.**

**Beide Autobahnen gewährleisten eine zügige Verbindung nach Saarlouis, Saarbrücken, Luxemburg und Frankreich. Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Ensdorf und Saarlouis ebenfalls gut ausgebaut.**

**Ausreichend Park- und 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.**

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

**Insgesamt präsentiert sich das Gewerbegebiet als exklusiver und leistungsstarker Standort, der ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Investitionen und nachhaltiges, langfristiges Wachstum bietet.**

**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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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