

Schwalbach / Hülzweiler

# Moderne und vielseitig Gewerbefläche – perfekt für Lager, Produktion oder Büronutzung.

Objektnummer: 25171228GEW



MIETPREIS: 9.800 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25171228GEW |
| Baujahr      | 2019        |

|                         |                                                                                   |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Mietpreis               | 9.800 EUR                                                                         |
| Nebenkosten             | 2.280 EUR                                                                         |
| Hallen/Lager/Produktion | Halle                                                                             |
| Provision               | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
| Gesamtfläche            | ca. 4.600 m <sup>2</sup>                                                          |
| Bauweise                | Massiv                                                                            |
| Gewerbefläche           | ca. 700 m <sup>2</sup>                                                            |
| Vermietbare Fläche      | ca. 2470 m <sup>2</sup>                                                           |

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |            |                                |                   |
|-------------------------------|------------|--------------------------------|-------------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Strom      | Energieausweis                 | Verbrauchsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 12.08.2035 | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2019              |

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

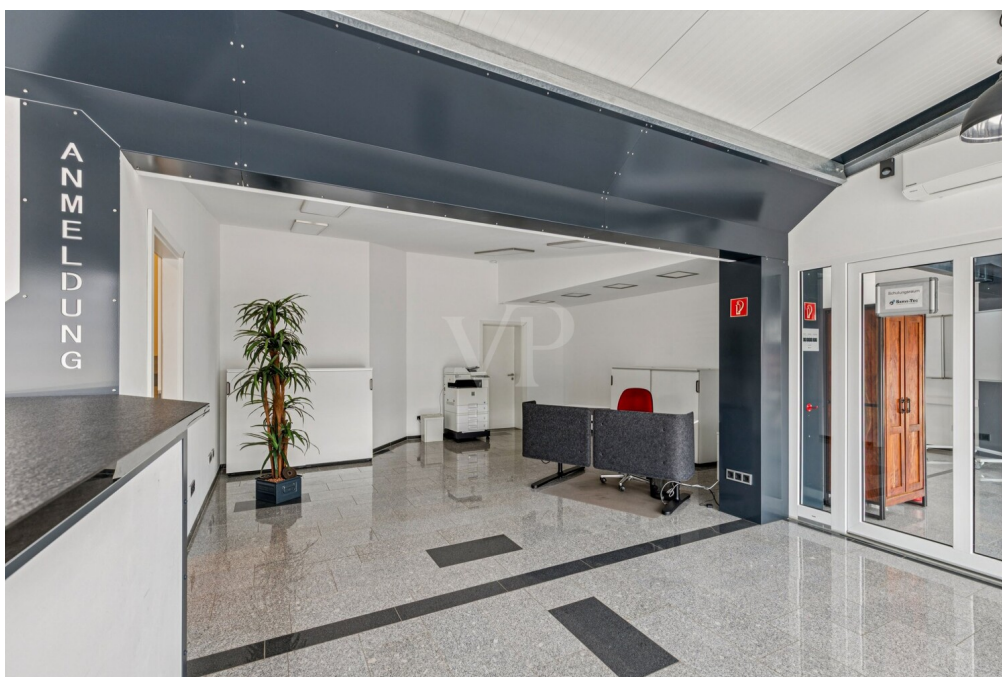
## Die Immobilie





Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

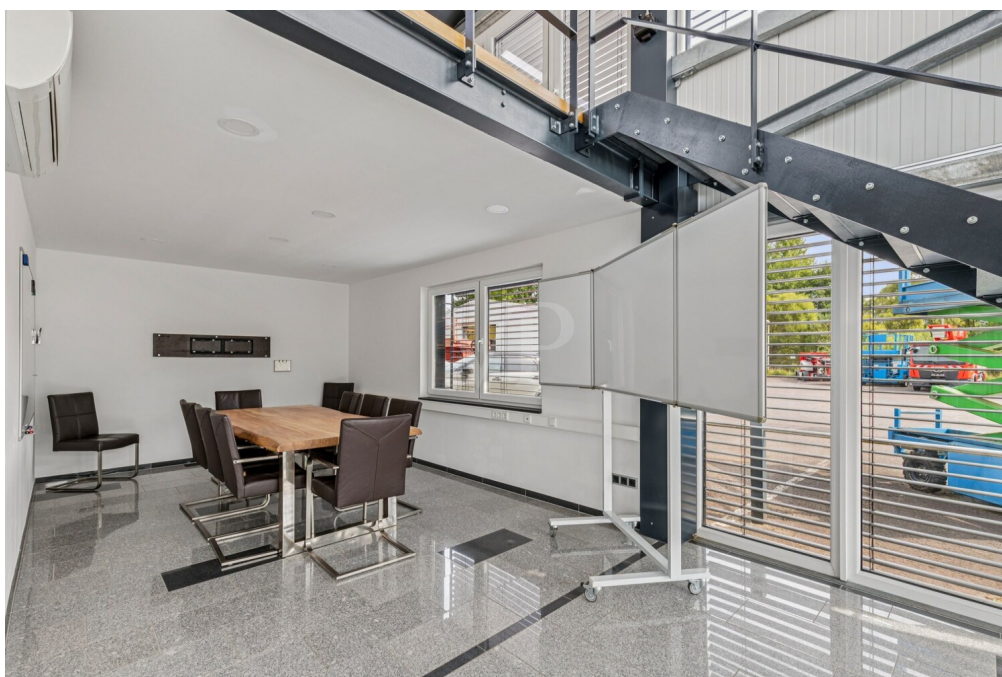
## Die Immobilie





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





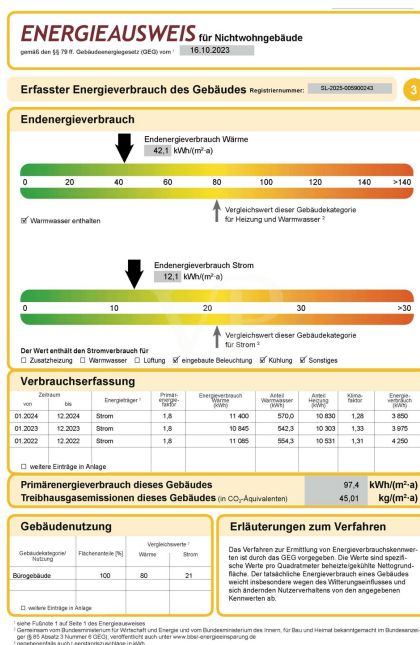
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# Die Immobilie



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-00590005 3

**Endenergieverbrauch**

Endenergieverbrauch Wärme 165,3 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

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom \*

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
☐ Zuleitungen ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger 1 | Prozent Energiegehalt | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anzahl Verbraucher (anz) | Anzahl Heizkörper (anz) | Wärme-faktor | Energie-wertkoeffizient (kWh) |
|--------------|--------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------|
| 01.2024      | 12.2024      | Öl              | 1,1                   | 124.000                      | 6.200                    | 117.800,0               | 1,38         | 2.500                         |
| 01.2023      | 12.2023      | Öl              | 1,1                   | 111.000                      | 5.890                    | 111.100,0               | 1,38         | 2.485                         |
| 01.2022      | 12.2022      | Öl              | 1,1                   | 115.000                      | 5.750                    | 109.250,0               | 1,31         | 2.395                         |

☐ 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 (%) | Vergleichswerte 1 Wärme | Strom |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| Gewerbliche und industrielle Gebäude | 100               | 64                      | 22    |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Erläuterungen zum Verfahren**

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

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Gegenstand von Bundesförderung für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesanzeiger § 89 Absatz 3 Nummer 1 GEG, veröffentlicht unter [www.bmi.bund.de/energieausweis](http://www.bmi.bund.de/energieausweis)  
gegebenfalls auch Leerfeldausfüllung möglich





Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

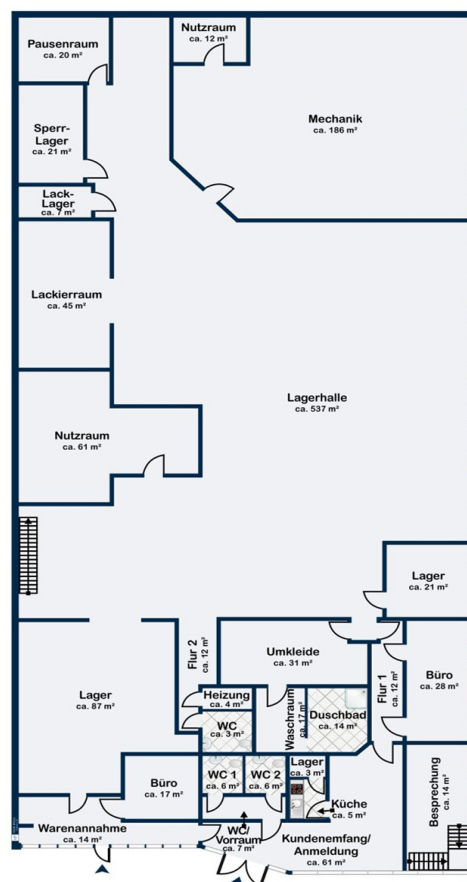
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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 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.

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 Rolll Tore 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 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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 42.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.



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)