

Schwalbach / Hützweiler

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	2019 Anbau	Nebenkosten	2.280 EUR
		Hallen/Lager/Produktion	Halle
		Provision	Mieterprovision beträgt 2 Monatsmieten zzgl MwSt.
		Gesamtfläche	ca. 4.600 m ²
		Bauweise	Massiv
		Gewerbefläche	ca. 700 m ²
		Vermietbare Fläche	ca. 2470 m ²

Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	12.08.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Baujahr laut Energieausweis	2019

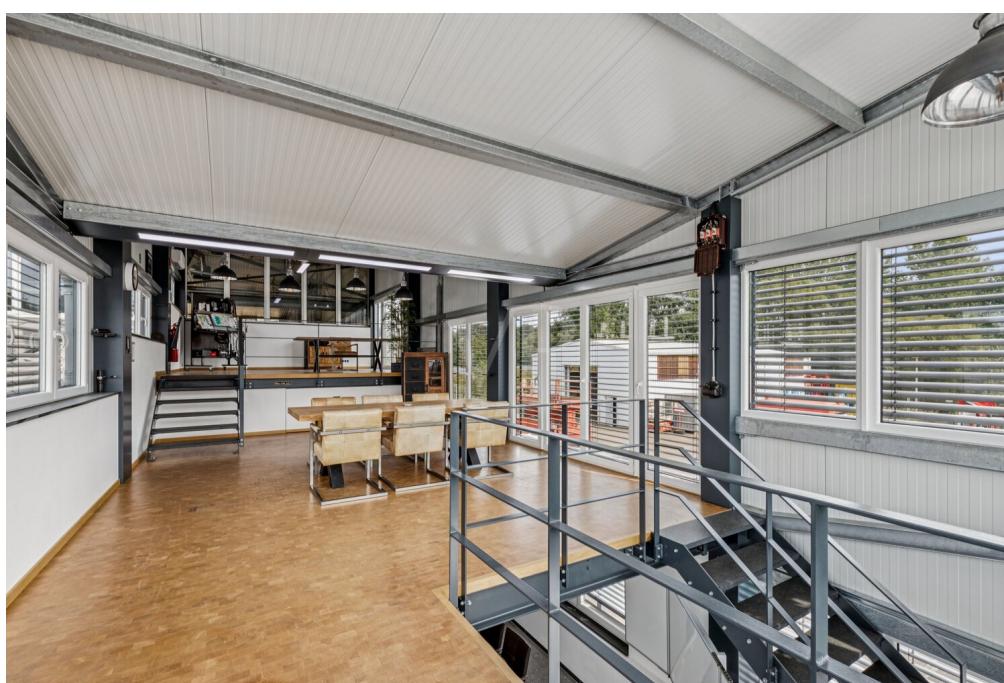
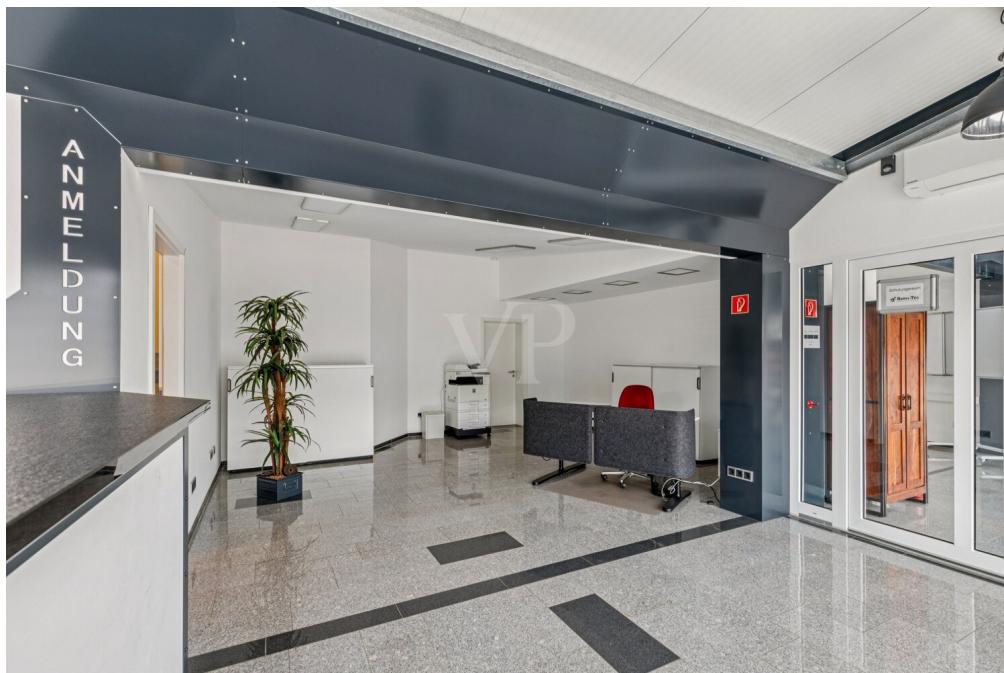
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Die Immobilie



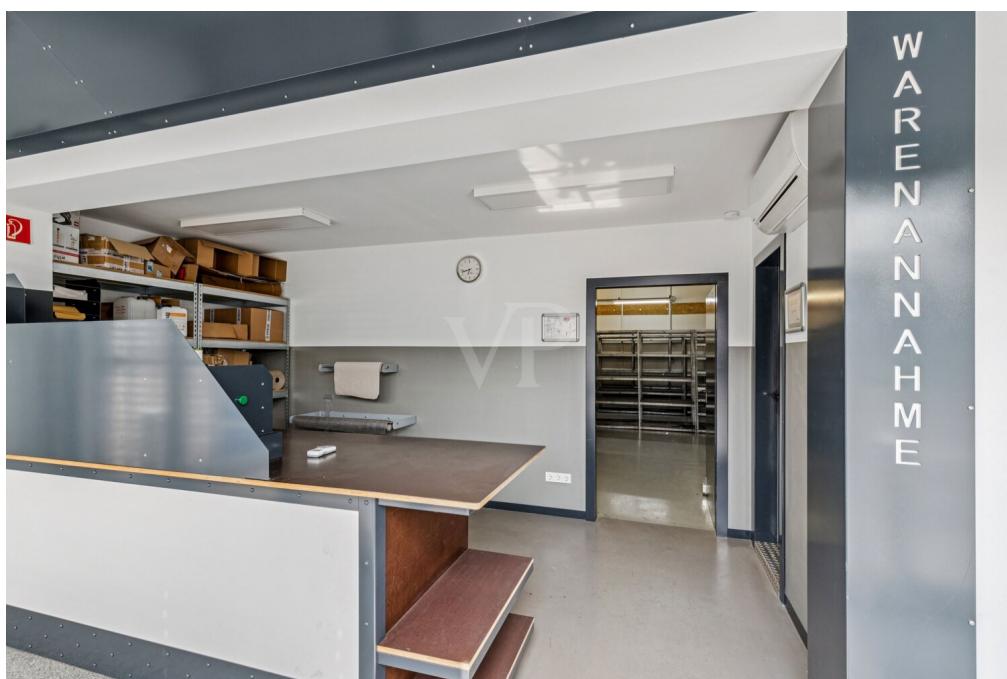
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Die Immobilie



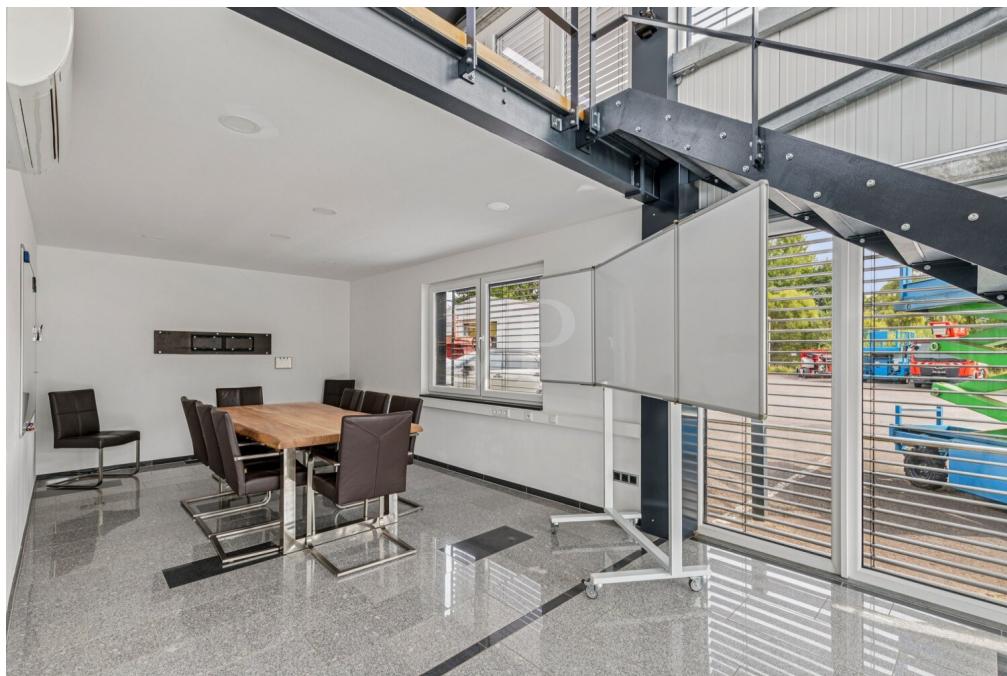
Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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	
Endenergieverbrauch <div style="text-align: right;">C</div>			
 <p>Endenergieverbrauch Wärme 42,1 kWh/(m²·a)</p>			
 <p>Endenergieverbrauch Strom 12,1 kWh/(m²·a)</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser enthalten		↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ²	
<input type="checkbox"/> Zusatzheizung		↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ³	
<p>Der Wert enthält den Stromverbrauch für</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Zusatzheizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> eingebaute Beleuchtung <input type="checkbox"/> Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstiges 			
Verbraucherfassung			
von Zeit bis		Preis je kWh	
01.2024 - 12.2024		Strom	
		Elektroenergie (Watt-Stunden)	
01.2024 - 12.2024		Artikel (Wertsteigerung)	
01.2024 - 12.2024		Artikel (Wertsteigerung)	
01.2024 - 12.2024		Klima (Wertsteigerung)	
01.2024 - 12.2024		Ergebnis (Wertsteigerung)	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes		97,4 kWh/m ² ·a	
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)		45,01 kg/m ² ·a	
Gebäudenutzung			
Gebäudekategorie/ Nutzung		Flächennutzung (%) Vergleichswert ¹	
Bürgelgebäude		100 80 21	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			
Erläuterungen zum Verfahren			
Das Verfahren zur Erstellung eines Energieausweises ist nach dem GEG vorgegeben. Die Werte sind kosz. wiegt. Pro Quadratmeter gebildete Kenngrößen, welche insbesondere wegen des Witterungsunterschiedes wechselt. Der Vergleichswert weist die Mittlerungswerte und sich andändernden Nutzerverhältnisse von den angegebenen Kenmerken ab.			

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023	
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-0050002125	
Endenergieverbrauch	
0 20 40 60 80 100 <input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser erhalten ↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser?	
0 10 20 30 40 <input checked="" type="checkbox"/> Der Wert enthält den Stromverbrauch für <input checked="" type="checkbox"/> Zuheizung <input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser <input checked="" type="checkbox"/> Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> eingebaute Beleuchtung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges ↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom	
Verbraucherfassung von Zeitraum: 12.2024 bis Energieträger: <input checked="" type="checkbox"/> Wärme <input type="checkbox"/> Strom Art der Verbraucher: <input checked="" type="checkbox"/> Einzelhaushalt <input type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Dienstleistung	
1.02024 - 12.2024 Öl 1.1 124 000 kWh 6 200 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Wärme <input type="checkbox"/> Strom 1.02033 - 12.2023 Öl 1.1 117 800 kWh 5 855 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Wärme <input type="checkbox"/> Strom 1.02022 - 12.2022 Öl 1.1 115 000 kWh 5 759 m ² <input checked="" type="checkbox"/> Wärme <input type="checkbox"/> Strom	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage	
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 190.0 kWh/(m ² a) Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes 47.16 kg/(m ² a)	
Gebäudenutzung	
Gebäudeflächen (m ²): Flächennutzung (%) Vergleichswert: Wärme Strom Gewerbliche und Industrielle Gebäude (gültig): 100 64 22	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage	
Erläuterungen zum Verfahren	
Das Verfahren zur Erstellung eines Energieausweises basiert auf den Vorgaben des GEG. Die Werte sind sozialrelevante Werte per Quadratmeter bezogen; die Gelegentlichkeit weicht insbesondere wegen des Witterungsinflusses und sich andändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.	

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

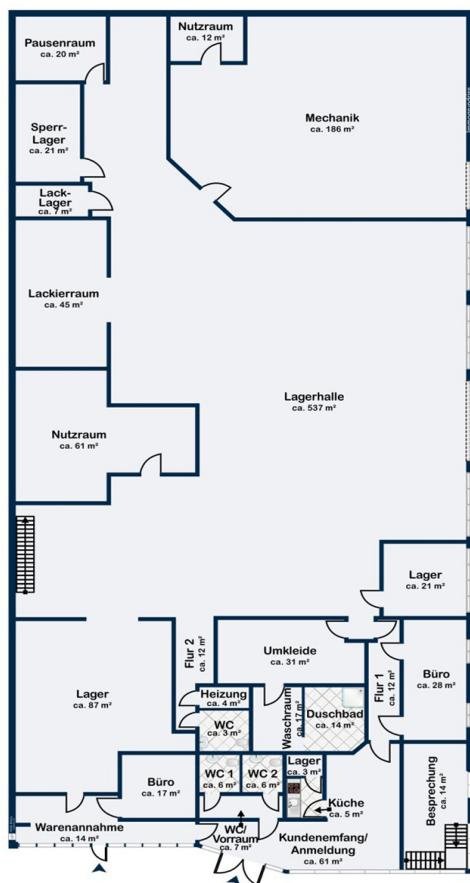


Finanzierung berechnen



Objektnummer: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Grundrisse



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 m² 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com