

Dillingen

# "RESERVED" Residential and commercial building Odilienplatz Dillingen

Property ID: 25171212V



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 259 m<sup>2</sup>

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## At a glance

Property ID	25171212V
Living Space	ca. 225 m²
Rooms	10
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1935

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 146 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	180.79 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.03.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1977



Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property



Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property





Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property



Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property





Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property



Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property





Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property



Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property





Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property





Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property



Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property





Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## The property



**Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen**

## The property

[illegible]

# ENERGIEAUSWEIS

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

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierenummer: SL-2023-00000009

### Endergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme

123,3 kWh/(m²·a)

0 20 40 60 80 100 120 140 >140

Wärme

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser: 1

Endenergieverbrauch Strom

39,5 kWh/(m²·a)

0 20 30 40 >40

Strom

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom: 1

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- ☐ Zusatzheizung
- ☐ Warmwasser
- ☐ Lüftung
- ☐ eingebaute Beleuchtung
- ☐ Kühlung
- ☐ Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieart <sup>1</sup>	Primär- GEGP	Energieverbrauch Werte <sup>2</sup>	Anteil Wärmepumpe	Anteil Strom <sup>3</sup>	Klima- koeffizient	Energie- effizienz <sup>4</sup>
01.01.2024	31.12.2024	Fernwärme	1,3	14 283	714,2	13 569	1,32	4 710
01.01.2023	12.03.2023	Fernwärme	1,3	14 754	737,7	14 016	1,37	4 780
01.01.2022	12.03.2022	Fernwärme	1,3	12 100	605,0	11 495	1,34	4 420

☐ weiches Erdgas in Anlage

### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

219,4 kWh/(m²·a)

### Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes

(in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 69,18 kg/(m²·a)

### Gebäudeanutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteile (%)	Vergleichswerte <sup>1</sup>	Wärme	Strom
Verkaufsläden (Weggehen)	100	78	23	

☐ weiches Erdgas in Anlage

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten beruht auf dem GEG vorgegebenen. Die Werte sind spezifische Werte im Quadratmeter beheizte/bedachte Nutzfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverhaltens und auch ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> je nach Nutzungsart: für Heizwärme und Energie aus Wärmepumpenstrom das innen, für Bau- und normal beheizte/bedachte im Bundesgebiet

<sup>3</sup> je 01.01.2024 2 Nummer 0 GEGP, vorformiert auch unter www.eba-nachbau.de

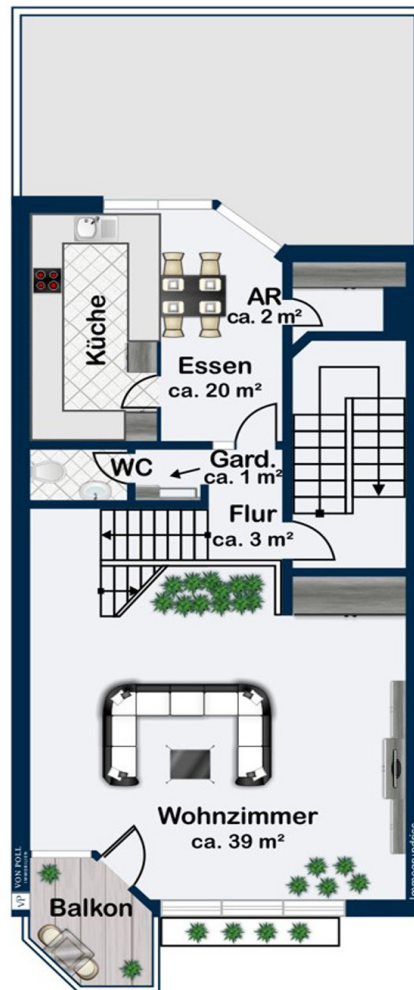
<sup>4</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

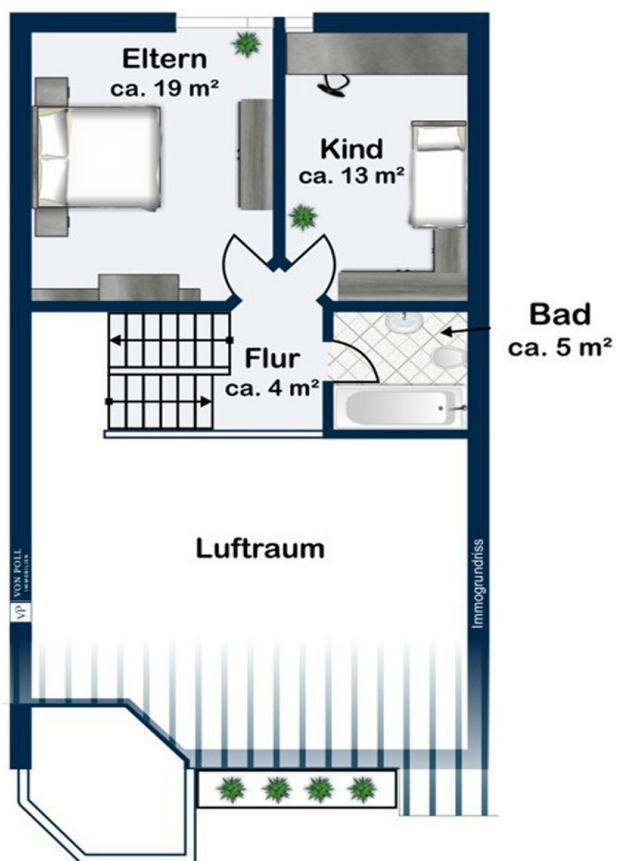
## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## A first impression

"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 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie über mehrere Etagen und bietet sowohl Gewerbeflächen als auch Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss (ca. 142 m<sup>2</sup>) umfasst eine großflächige, ca. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## Details of amenities

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup> + Nebenräume = ca. 142 m<sup>2</sup>)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug - stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## All about the location

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.

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.79 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

**Tel.:** +49 6831 - 98 63 23 0

**E-Mail:** saarlouis@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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