

Dillingen

"RESERVED" Residential and commercial building Odilienplatz Dillingen

Property ID: 25171212V



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 225 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 259 m²

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	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 225 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 146 m ²
Year of construction	1935	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/m ² a
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



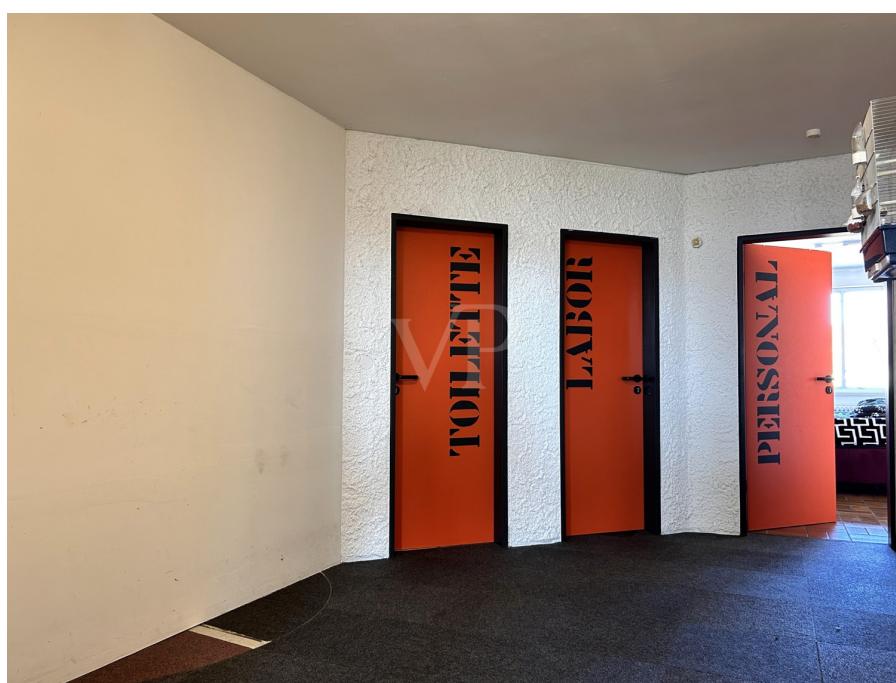
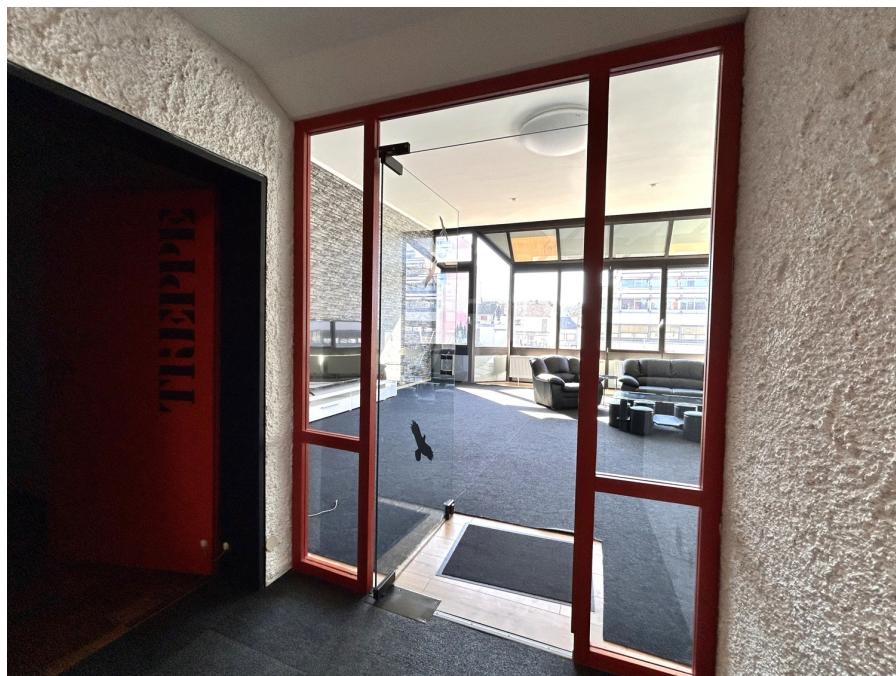
Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

The property



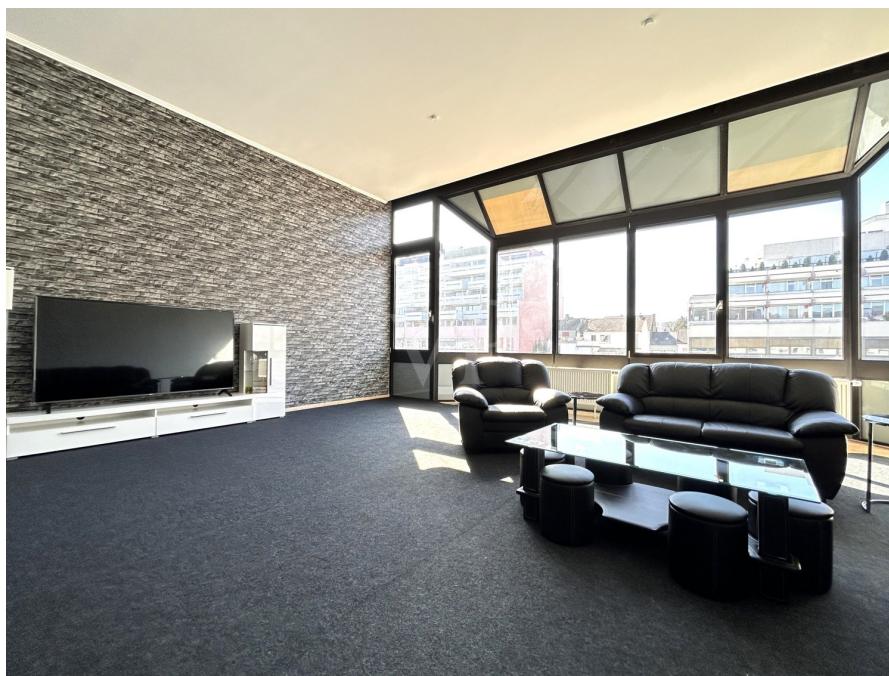
Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

geräte den 05.10.2023 Gebäudeeigentum (GEG) von: 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes registriertummer: SL-2025-000000001

Energiebedarf

A +
A
B
C
D
E
F
G
H

0
25
50
75
100
125
150
175
200
225
250

Teilbausassimissionen 70,76 kg CO₂ - Äquivalent (tCO₂)

Endenergiebedarf 180,6 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m² a)

Anforderung gemäß GEG

Erreichbarkeit:

↓ i-Wert: 235,23 kWh/(m² a) Anforderwert: 190,00 kWh/(m² a)

Erreichbare Qualität der Gebäudeabfuhr:

↓ i-Wert: 1,04 kWh/(m² a) Anforderwert: 0,65 kWh/(m² a)

Sommerliche Wärmezufluss (bei Nutzung) eingehen

EU-Baustrukturbausteine verschiedenes Viechtach

↓ Verfahren nach DIN EN 16196

↓ Regelung nach § 31 GEGL (Modellgebäudeverfahren)

↓ Wirkverhältnisse nach § 50 Absatz 4 GEGL

Energiebedarf dieses Gebäudes (Thermische Wärmeleistung) 180,79 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 1 Energieeinsparverordnung:

Art Dekommissioniert Nutzung der Pflanzenfaser

Vergleichswerte Endenergie*

	A	B	C	D	E	F	G	H
Endenergiebedarf	180,6	180,6	180,6	180,6	180,6	180,6	180,6	180,6
Erreichbarkeit	235,23	235,23	235,23	235,23	235,23	235,23	235,23	235,23
Wirkverhältnisse	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04

Maßnahmen zu Einsparung

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme, nicht mit GEGL einsetzbar, im Rahmen von § 14 Absatz 2 GEGL erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEGL in Verbindung mit § 15 GEGL sind eingehalten.

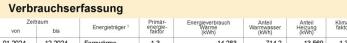
Maßnahmen nach § 45 GEGL in Kombination gemäß § 54 Absatz 2 GEGL, welche die Anforderungen nach § 45 GEGL erfüllen, werden durch die Pflanzenfaser eingehalten.

Erklärungen zum Berechnungsergebnis

Das GEGL best für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Die Ergebnisse der Berechnung mit dem GEGL sind auf die erlaubten oder angegebenen Werte des Modellgebäudeverfahrens abgestimmt. Die tatsächliche Wirkverhältnisse können von den erlaubten und spezifischen Werten nach § 45 GEGL (Gebäudebedarf (B-Wert), die im Allgemeinen größer als die Wirkverhältnisse des Viechtach sind.

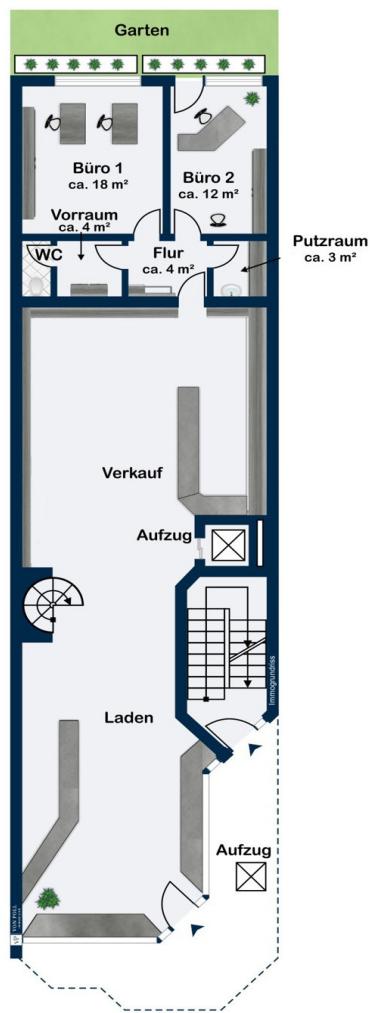
* keine Fixkosten, 1 Satz GEGL für 1 Energiebaustein

* nur bei Nutzung nach Maßnahmen im Fall des § 14 Absatz 2 GEGL

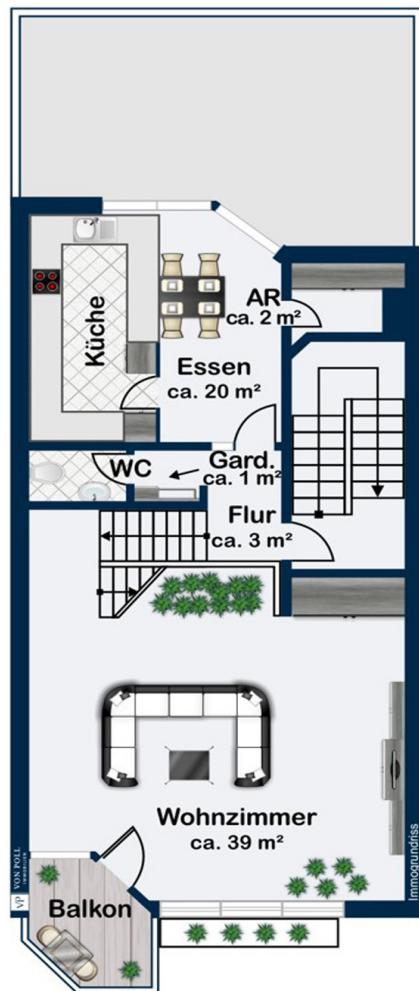
ENERGIEAUSWEIS		für Nichtwohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom		16.10.2023	
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer: 51-2023-00000000	
Endenergieverbrauch <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="flex: 1;">  <p>Endenergieverbrauch Wärme 123,7 kWh/(m²*a)</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>Vergleichwert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser¹</p> </div> </div> <p>0 20 40 60 80 100 120 140 >140</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Warmwasser enthalten</p>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="flex: 1;">  <p>Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m²*a)</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>Vergleichwert dieser Gebäudekategorie für Strom²</p> </div> </div> <p>0 10 20 30 40 >40</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Der Wert enthält den Stromverbrauch für <input type="checkbox"/> Zusatzheizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Lüftung <input checked="" type="checkbox"/> eingebaute Beleuchtung <input type="checkbox"/> Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstiges</p>			
Verbraucherfassung <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="flex: 1;">  <p>Zeitraum von 12.2024 bis 12.2024 Energiepreise³ Preis [€/MWh, fiktiv] Energieverbrauch [Watt, fiktiv] Alters- Wärmebedarf [Watt, fiktiv] Alters- Kühlbedarf [Watt, fiktiv] Klima- faktor Energie- preis [€/MWh]</p> </div> <div style="flex: 1; text-align: right;"> <p>Vergleichwert dieser Gebäudekategorie für Strom²</p> </div> </div> <p><input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage</p>			
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO ₂ -Äquivalenten)		219,4 kWh/(m ² a)	69,18 kg/(m ² a)
Gebäudenutzung			
Gebäudekategorie Nutzung (Vorlauftesten)		Vergleichswerte¹ Flächenanteile [%] Wärme Strom	
100		78 23	
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage			
<small>¹ keine Fußnote. ² siehe Seite 1 des Energieausweises. ³ fiktive Werte.</small>			
Erläuterungen zum Verfahren			
<p>Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten und Vergleichswerten basiert auf den tatsächlichen Werten des vorangegangenen Jahres. Die tatsächlichen Werte sind durch die fiktiven Werte pro Energieverbrauchswert ersetzt. Nettoverbrauch: Die faktische Energieverbrauch eines Gebäudes unter Berücksichtigung des Wärmebedarfs und des Wärmeabwands. Kennwerte: Kennzahlen des Wärmebedarfs und des Wärmeabwands.</p>			

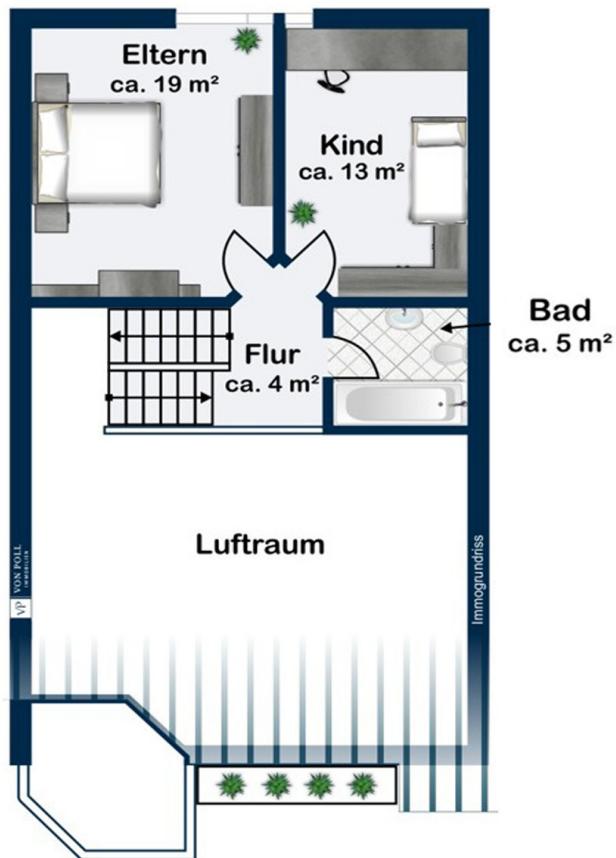
Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

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 m² großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie über mehrere Etagen und bietet sowohl Gewerbeblächen als auch Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss (ca. 142 m²) umfasst eine großflächige, ca. 100 m² 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 m² 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 m². 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 m² + Nebenräume = ca. 142 m²)
- 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/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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