

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
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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 75 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: SL-2023-000502671 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 70,75 kg CO₂-Äquivalent (per m²)
Endenergiebedarf 180,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Aufwandskoeffizient 235,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle (U_g) 1,04 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 W/(m²·K)
Sonnenstrahlung (Sonnenschutz des Gebäudes) eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Nichtkategorie in Immobilienanzeigen) 180,79 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG Anteil der Flächen-Art Deckungsanteil Wärmepumpe
Art Deckungsanteil Wärmepumpe
Maßnahmen zu Einsparung²
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 46 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.
Die Anforderungen nach § 46 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.
Maßnahmen nach § 46 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um unterschritten.
Anteil der Flächenanwendung
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Wärme- und Kälteenergie sind nach dem GEG der Qualitätskriterien (Kategorie) (K_g) die im Allgemeinen größer ist als die Werte für den tatsächlichen Verbrauch.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau
³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EPF: Erdwärmepumpe, WPT: Wärmepumpe

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

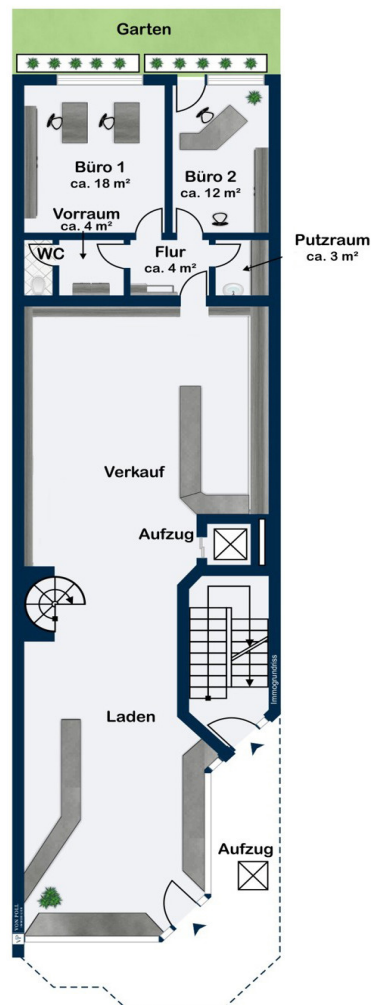
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SL-2023-000502629 3

Endenergieverbrauch
Endenergieverbrauch Wärme 123,7 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m²·a)
Der Wert enthält den Stromverbrauch für
Zusatzheizung Wärmepumpe Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges
Verbrauchserfassung
Zeitraum Energiepreis (€/kWh) Endenergieverbrauch (kWh) Anteil Verbrauch (g/kWh) Anteil (2023) (g/kWh) Klima (g/kWh) Sonstiges (g/kWh)
01.2024 12.2024 Fernwärme 1,3 14.283 714,2 13.959 1,32 4.710
01.2023 12.2023 Fernwärme 1,3 14.754 737,7 14.016 1,37 4.780
01.2022 12.2022 Fernwärme 1,3 12.100 605,0 11.465 1,34 4.820
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 212,4 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes 65,18 kg/(m²·a)
Gebäudenutzung
Gebäudekategorie (Nutzung) Flächenanteil (%) Vergleichswerte¹ Wärme Strom
Verkaufsfahrten (allgemein) 100 78 23
Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nutzfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsanflusses und auch anderen Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Der Energieverbrauch wird nach dem GEG der Qualitätskriterien (Kategorie) (K_g) die im Allgemeinen größer ist als die Werte für den tatsächlichen Verbrauch.

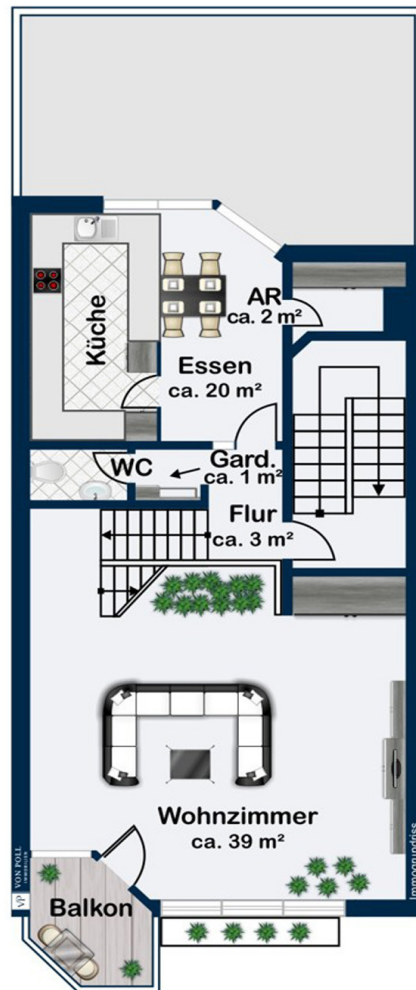
www.von-poll.com

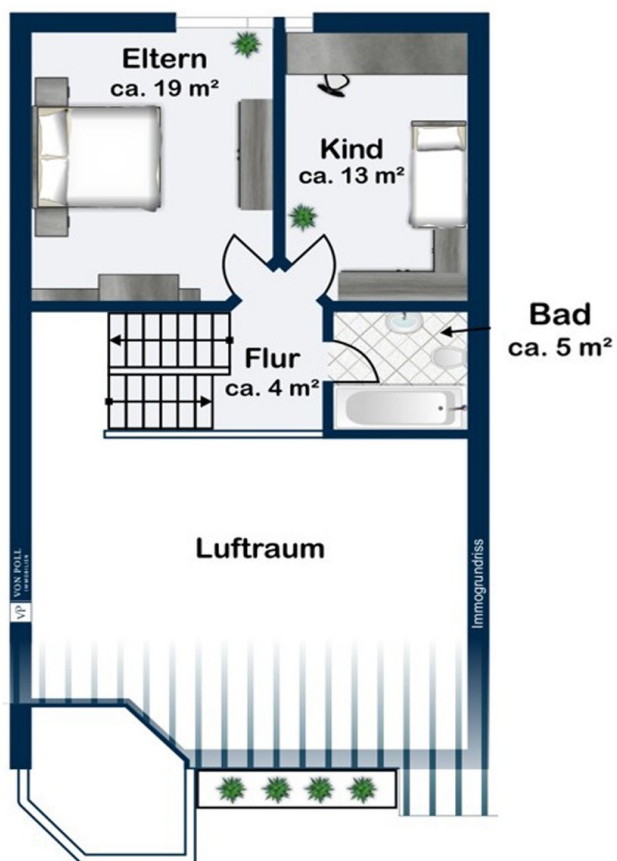
Property ID: 25171212V - 66763 Dillingen

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 Gewerbeflächen 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 Gewerbeinheit. 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 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