

Schwalbach / Hülzweiler

Modern and versatile commercial space – perfect  
for warehousing, production or office use.

Property ID: 25171228GEW



RENT PRICE: 9.800 EUR

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

- 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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## At a glance

Property ID	25171228GEW	Rent price	9.800 EUR
Year of construction	2019	Additional costs	2.280 EUR
		Commission	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Total Space	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 700 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 2470 m <sup>2</sup>

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.08.2035	Year of construction according to energy certificate	2019

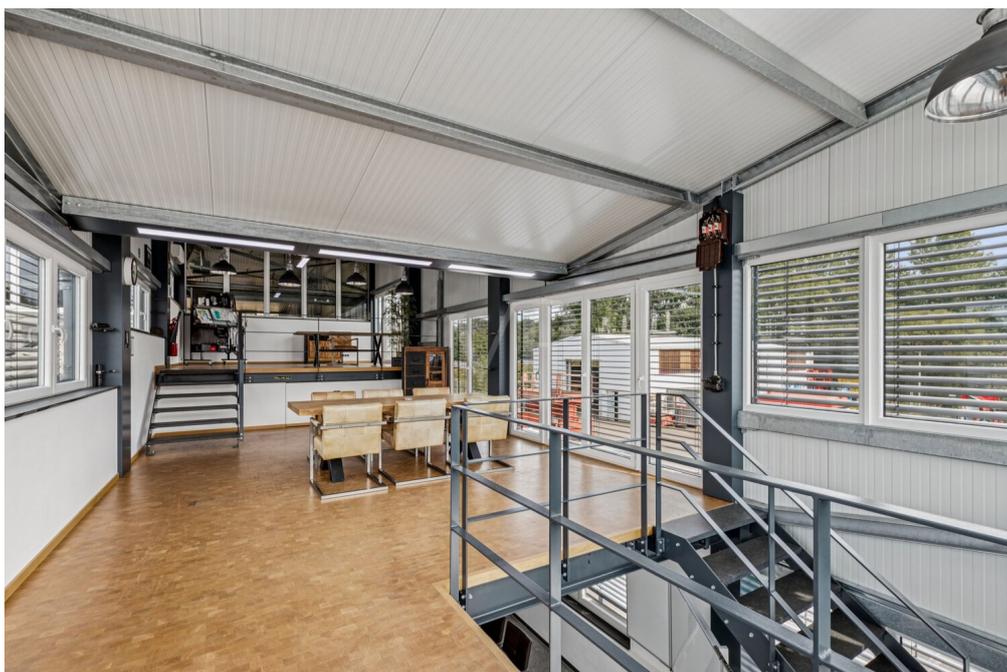
Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



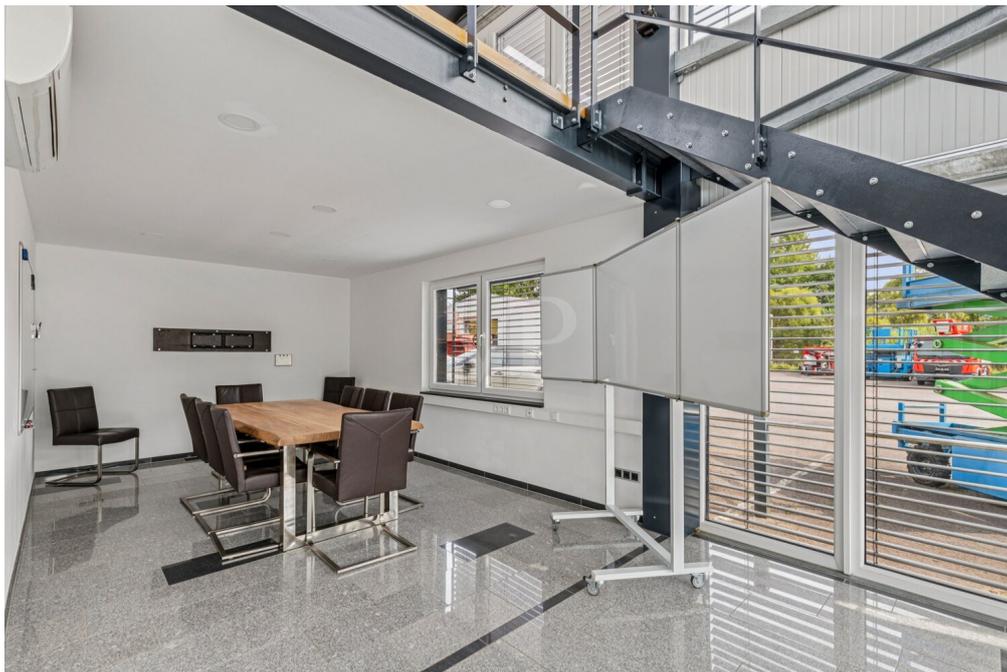
Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# The property

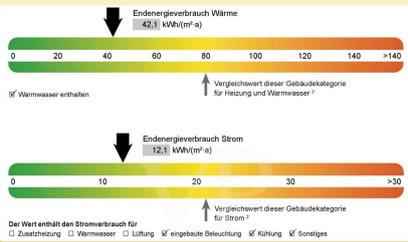


## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß dem § 91 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierenummer: EL-2023-005920243 **3**

### Endenergieverbrauch



### Verbrauchserfassung

Zeitraum	von	bis	Energetischer Gebäudetyp	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Arbeitsvermögen (kWh)	Arbeitsleistung (kWh)	Klimasensitivität	Energieeffizienz
01.2024	12.2024	Strom	1,8	11.400	570,0	10.830	1,38	3.850	
01.2023	12.2023	Strom	1,8	10.840	542,3	10.303	1,33	3.976	
01.2022	12.2022	Strom	1,8	11.095	564,3	10.531	1,31	4.250	

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 37,4 kWh(m<sup>2</sup>a)  
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 45,01 kg(m<sup>2</sup>a)

### Gebäudenutzung

Gebrauchszweck / Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswerte <sup>1</sup>	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100	80	21

☐ weitere Einträge in Anlage

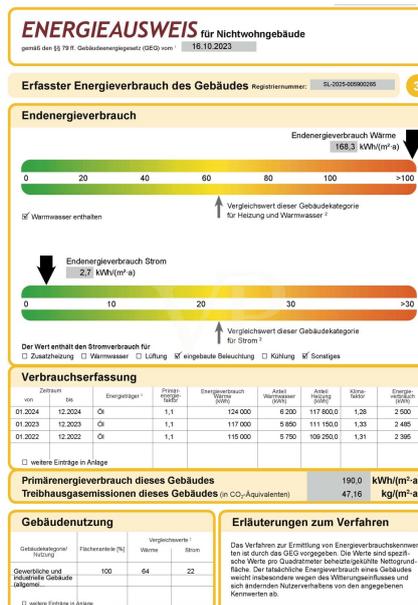
### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdaten wird in der EN 15643-3:2023 beschrieben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsanlasses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Gesamtwert von Zuschüssen/entlastungen für Klimaschutz und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesanzeiger (B 38 Absatz 3 Nummer 4 GEG), veröffentlicht unter [www.bau-normen.de](http://www.bau-normen.de)  
Gründungsdatum: 16.10.2023

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# The property



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

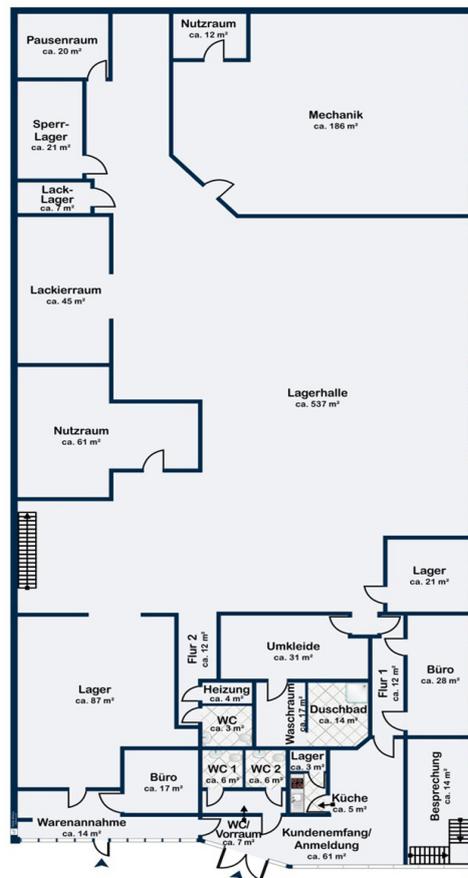
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# Floor plans



PKW								
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## A first impression

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 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 Zukunftspotenzial.

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## All about the location

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.

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Other information

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.

Property ID: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## 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)