

Dillingen

"RESERVADO" Edificio residencial y comercial Odilienplatz Dillingen

Número de propiedad: 25171212V



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m² • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m²

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

De un vistazo

Número de propiedad	25171212V	Precio de compra	349.000 EUR
Superficie habitable	ca. 225 m ²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Espacio utilizable	ca. 146 m ²
Año de construcción	1935	Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	180.79 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	27.03.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	1977

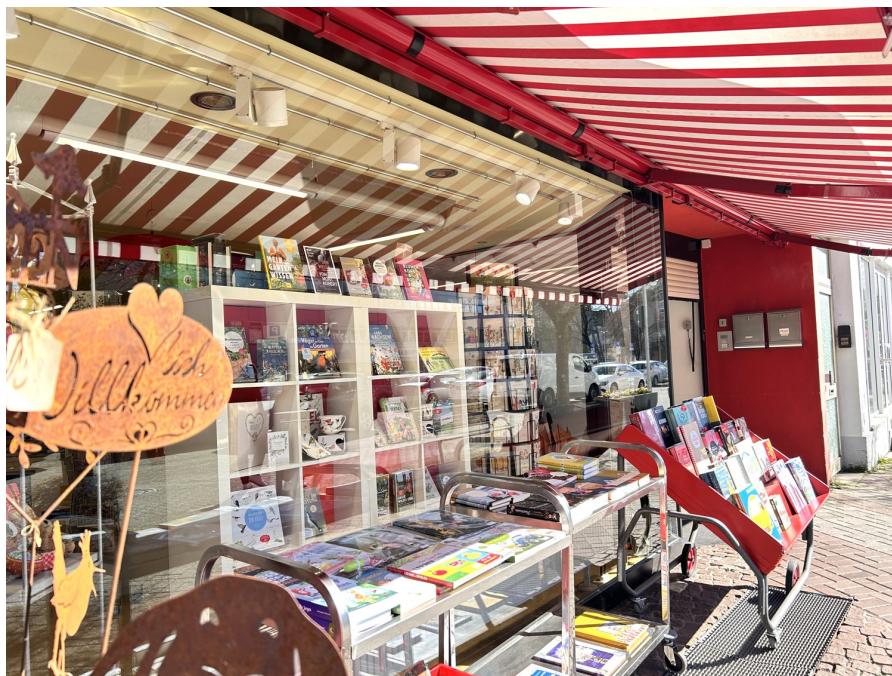
Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



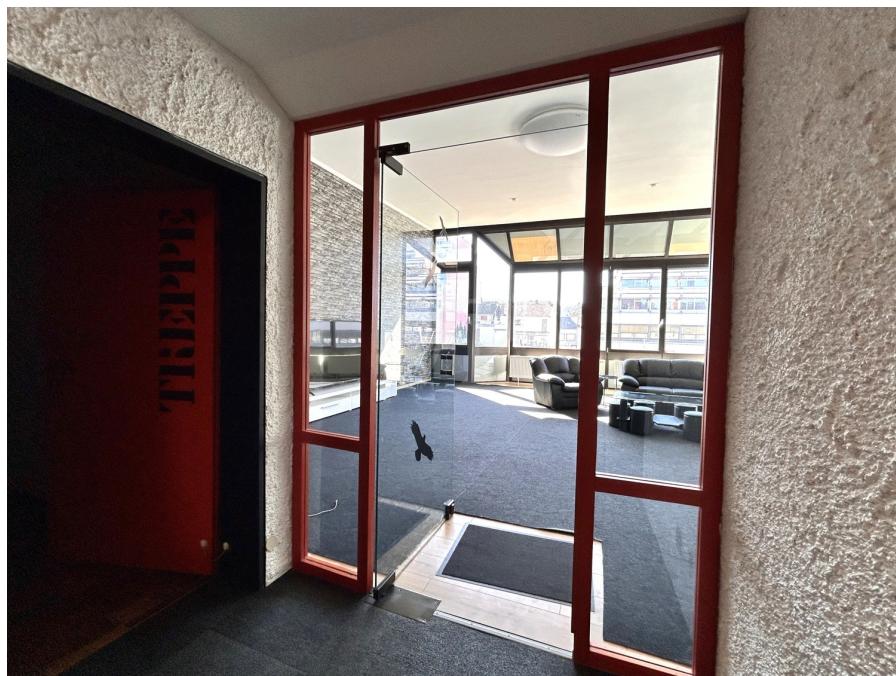
Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



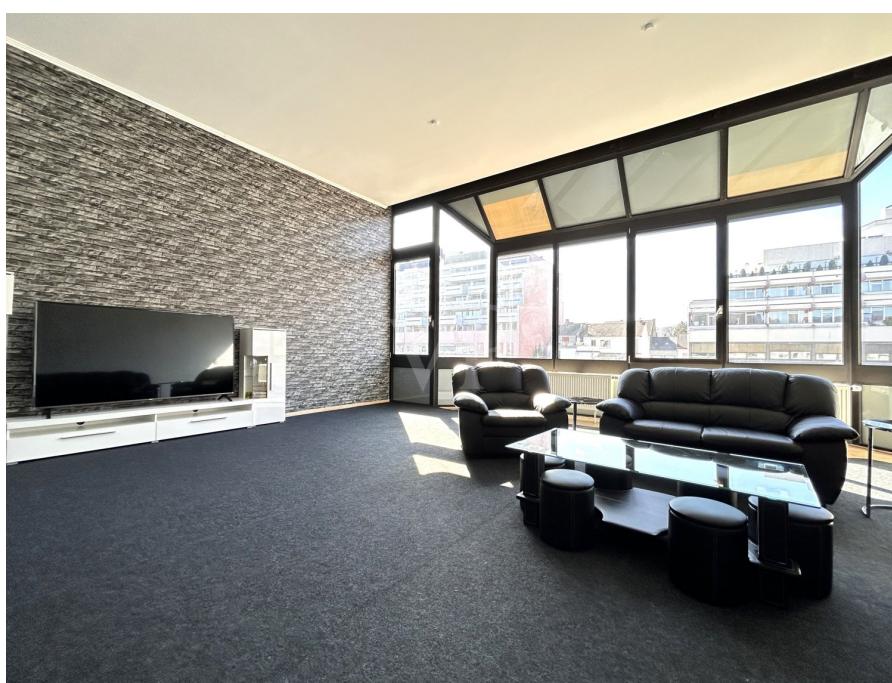
Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



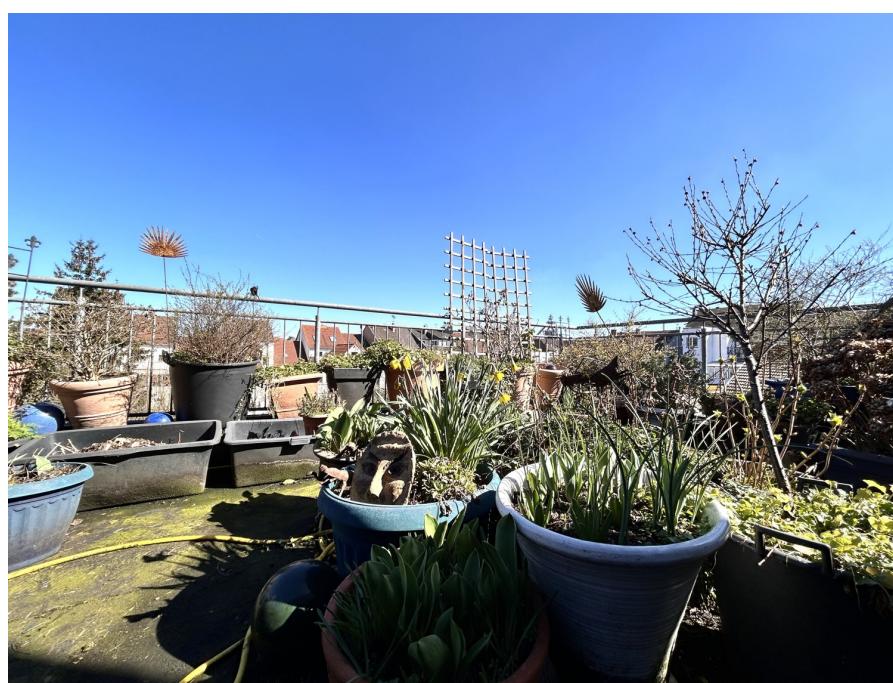
Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

La propiedad

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-00260001 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	70,76 kg CO ₂ -Äquivalent /m ² a
Endenergiebedarf	180,6 kWh/(m ² a)
Primärenergiebedarf	235,2 kWh/(m ² a)

Anforderungen gemäß GEG:
Primärenergiebedarf: 235,2 kWh/(m²a) Anforderungswert: 102,90 kWh/(m²a) Verfahren nach DIN EN 13799 Regelung nach § 16 GEGL (Modellgebäudefahrten) Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Erlangtes Qualität der Gebäudehülle: H
ie-Wert: 1,04 W/m²K Anforderungswert: 0,65 W/m²K eingehalten

Sonstige Witterungsdaten (bei Neubau): eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (nicht ertragbar in Investitionszweck) 180,79 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 1 GEG und Pflichten Art: Deckungsmaß: Nutzung % Nutzung % Anzahl der Pflücker:

Maßnahmen zu Einsparung
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Mischung nach § 45 GEG oder in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.
 Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG wird eingehalten
 Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflückerung: _____ %

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungserfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, um im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse führen kann. Hinweise wegen unterschiedlicher Randbedingungen und deren Auswirkungen auf die Berechnung und deren Richtigkeit für den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angezeigten Bedarfswerte der tatsächlichen Nutzung sind höher als die tatsächlichen Werte. Der tatsächliche Gebäudenutzfläche (A_n) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

* nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
** DIN 13799, GEGL, MFG = Modellgebäudefahrten

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-00260002 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme	123,0 kWh/(m ² a)
Wärme entfällt auf: Warmwasser entfallen	
Endenergieverbrauch Strom	32,5 kWh/(m ² a)
Der Wert entfällt den Stromverbrauch für: Zusatzheizung <input type="checkbox"/> Warmwasser <input type="checkbox"/> Lüftung <input type="checkbox"/> eingebaute Beleuchtung <input type="checkbox"/> Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstiges	

Verbrauchserfassung

Zeitraum	Energieperiode	Präsumierte Nutzfläche (m ²)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil (m ²)	Anteil (%)	Klimabereinigt	Energieverbrauch (kWh)
01.2024 - 12.2024	Ferienwoche	1,3	14.383	714,2	13,969	1,32	4.710
01.2023 - 12.2023	Ferienwoche	1,3	14.754	737,7	14.016	1,37	4.760
01.2022 - 12.2022	Ferienwoche	1,3	12.100	805,0	11.495	1,34	4.820

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 219,4 kWh/(m²a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes 69,18 kg/(m²a) (in CO₂-Äquivalenten)

Gebäudenutzung

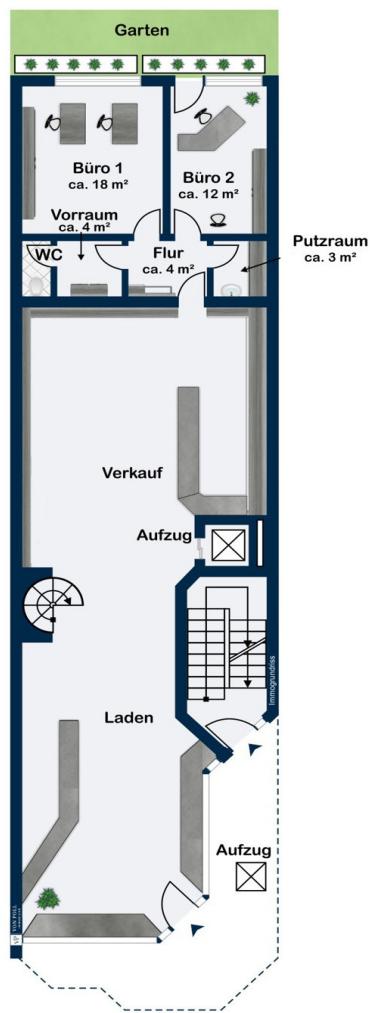
Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenteile (%)	Vergleichswert*
Wärme		
Strom		

Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Erfassung des Energieverbrauchs unterscheidet sich durch das GEG vorgegeben. Die Wärme und asphaltische Werte pro Quadratmeter beziehen sich auf die Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes unterscheidet sich von den Werten, die hier angegeben sind und sich ändernden Nutzerverhältnissen von den angegebenen Kennwerten ab.

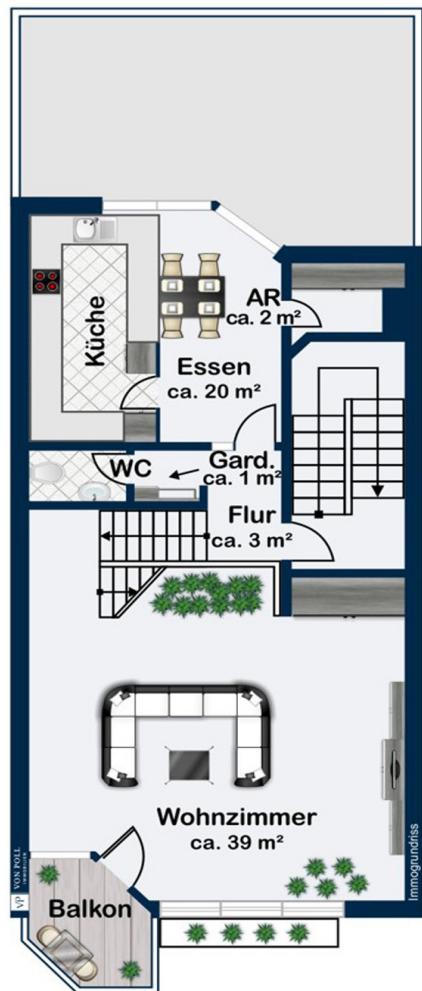
* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Generieren vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klima und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger vom 03.09.2023 unter www.basis-energieausweis.de gegebenenfalls auch Leistungsabschläge in Wöh

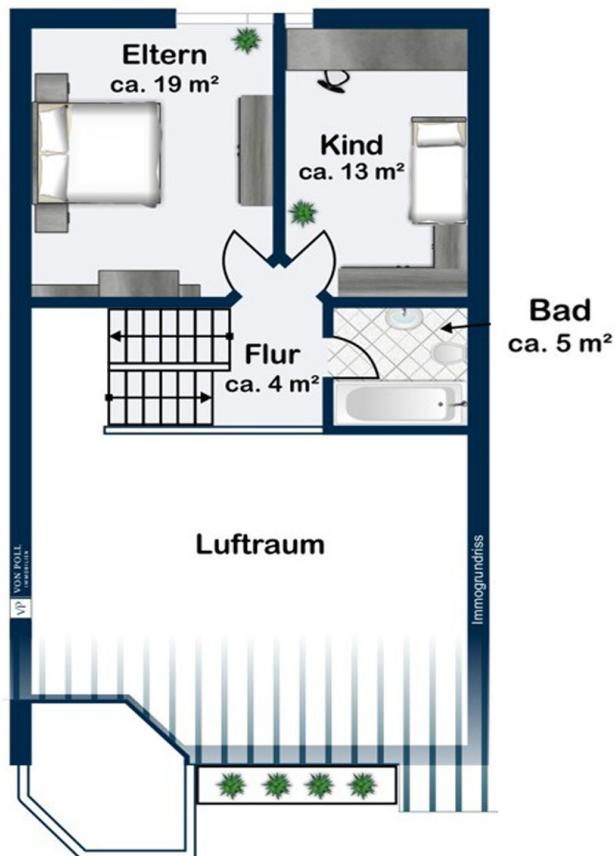
Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Una primera impresión

"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.

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Detalles de los servicios

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m² + Nebenräume = ca. 142 m²)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug - stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Otros datos

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com