

Dillingen

Immeuble résidentiel et commercial « RÉSERVÉ » Odilienplatz Dillingen

CODE DU BIEN: 25171212V



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 225 m² • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 259 m²

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25171212V	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 225 m ²	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 146 m ²
Année de construction	1935	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	180.79 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.03.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



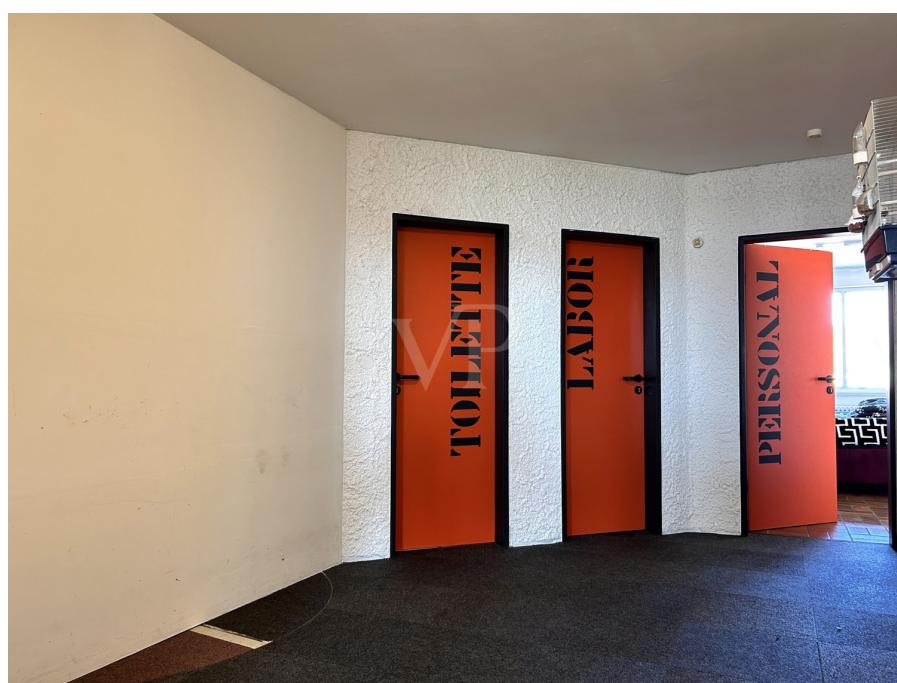
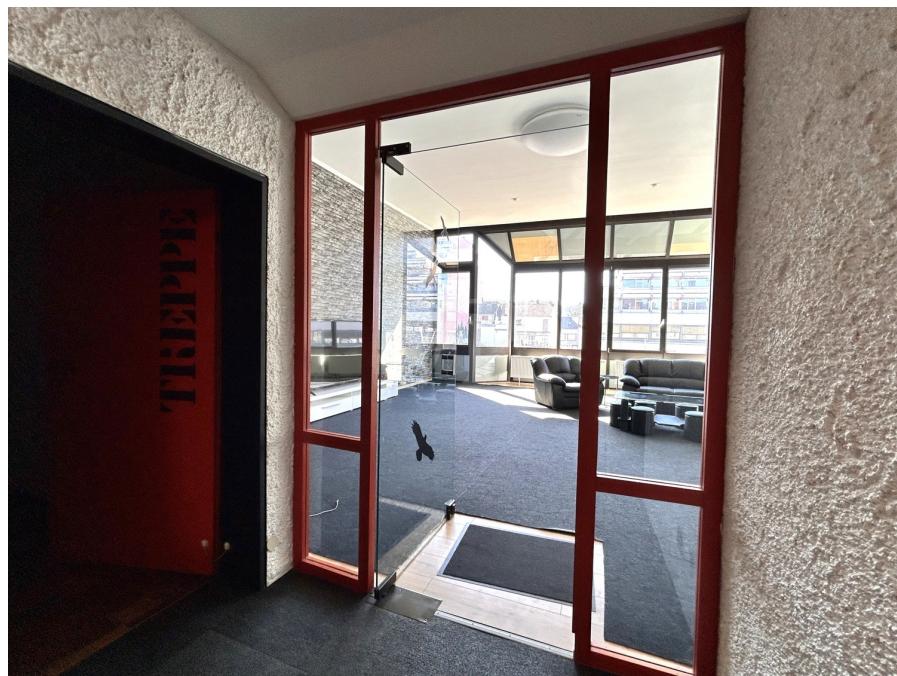
CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



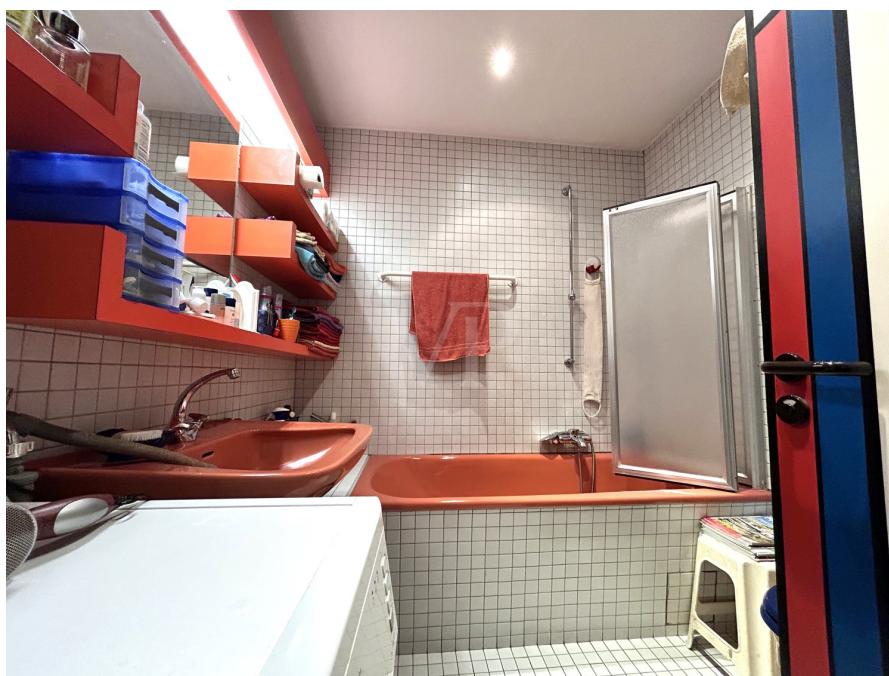
CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété



CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

La propriété

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)
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
										Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m ² a)

Anforderungen gemäß GEG:
Primärenergiebedarf: 102,90 kWh/(m² a) Verfahren nach DIN V 1999
ie-Wert: 235,23 kWh/(m² a) Anforderungswert: 102,90 kWh/(m² a) Regelung nach § 16 GEG (Modellgebäudeverfahren)
Erlangungsqualität der Gebäudehülle: **H** Verfahren nach § 10 GEG
ie-Wert: 1,04 kWh/(m² K) Anforderungswert: 0,65 kWh/(m² K) eingehalten
Sonstiger Wissensweitertrag (bei Neubau): eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (nicht erreichbar in Innenräumen) 180,79 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs
gemäß § 19 Absatz 2 Nummer 1 EStG

Art:	Deckungsmaß:	Anzahl der Pfeiler:
Art:	Deckungsmaß:	Anzahl der Pfeiler:
Art:	Deckungsmaß:	Anzahl der Pfeiler:

Maßnahmen zu Einsparung
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Mischung nach § 16 GEG oder in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 16 GEG in Verbindung mit § 16 GEG wird eingehalten
 Maßnahmen nach § 16 GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um **10%** unterschritten. Anteil der Pfeilerdeckung: **10%**

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das EGEA dient für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen unterschiedliche Ergebnisse führen können. Insofern kann es vorkommen, dass die Endenergiebedarfsangaben in diesen Verfahren unterschiedlich sind. Der tatsächliche Energieverbrauch ist der tatsächliche Energieverbrauch. Die angezeigten Bedarfswerte der tatsächlichen Energieverbrauchsangabe sind höher als die tatsächliche Gebäudehülle (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wirklichkeit des Gebäudes.

* nur bei Fälligkeit 1 auf Seite 1 des Energieausweises
† nur bei Neubau
‡ DIN 1999, Energieausweis, M10: Wirklichkeitsermittlung

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										123,3 kWh/(m ² a)
0	20	40	60	80	100	120	140	>140		

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser*

Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m² a)

Endenergieverbrauch Strom										32,5 kWh/(m ² a)
0	10	20	30	40	>40					

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom*

Der Wert erfasst den Stromverbrauch für:
 Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum	Wärme	Strom
01.2024 - 12.2024	1,3	14.383 kWh
01.2023 - 12.2023	1,3	14.754 kWh
01.2022 - 12.2022	1,3	12.100 kWh

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 219,4 kWh/(m² a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes 69,18 kg/(m² a) (in CO₂-Äquivalenten)

Gebäudenutzung

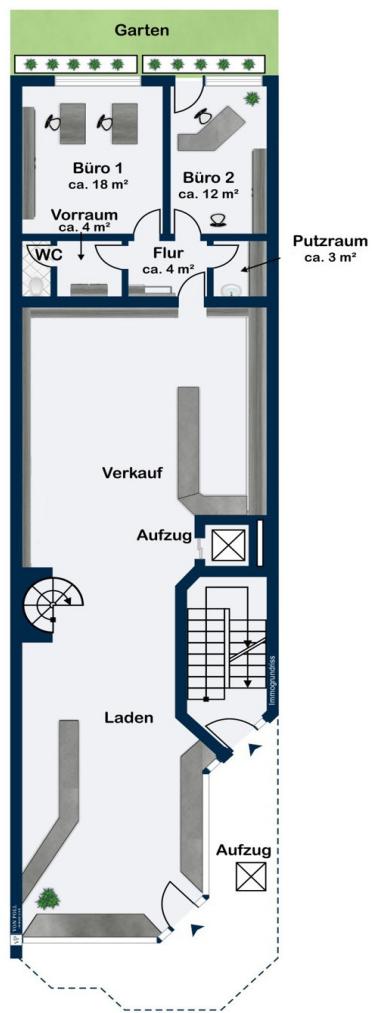
Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenteile (%)	Vergleichswerte Wärme	Vergleichswerte Strom
Verkaufsstellen (Allgemein)	100	78	23

Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Erfassung des Energieverbrauchsmeßwerts ist durch das EGEA vorgegeben. Die Wärme- und Stromverbrauchswerte pro Quadratmeter beziehen sich auf die Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes kann von den angegebenen Werten abweichen, wenn sich sein Nutzungszweck und sich ändernden Nutzerverhältnissen von den angegebenen Kennwerten ab.

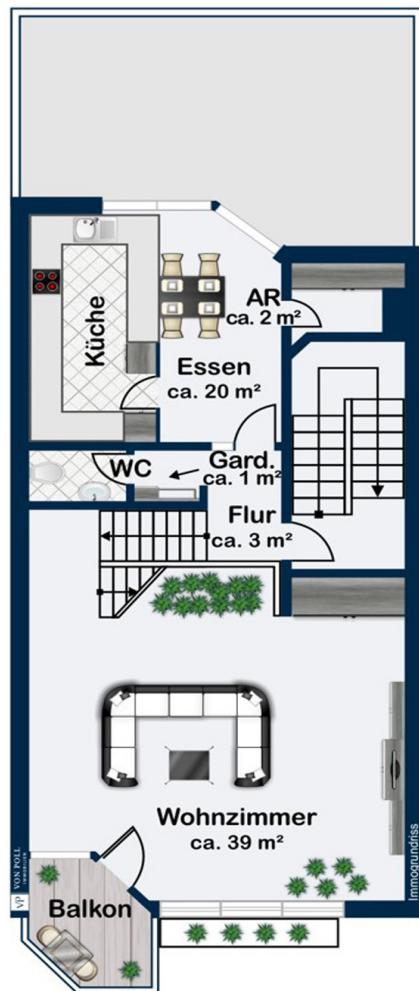
* keine Fälligkeit 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Generieren vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klima und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger vom 01.01.2023 unter www.bmwi.de/energy-audit und www.bundesinnenministerium.de/wirtschaft-und-klima/energy-audit

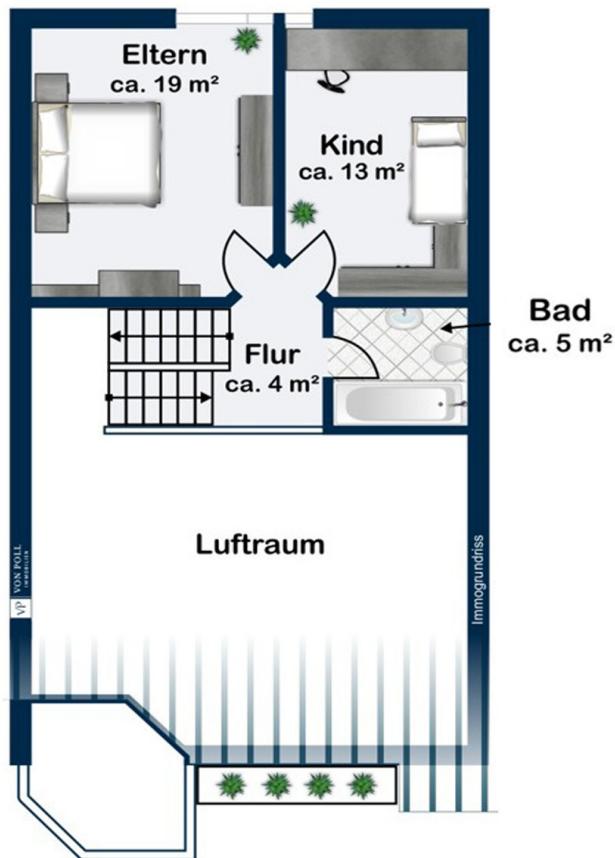
CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

CODE DU BIEN: 25171212V - 66763 Dillingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marie-Louise Frank

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com