

Schwalbach / Hülzweiler

Espace commercial moderne et polyvalent – idéal pour l'entreposage, la production ou les bureaux.

CODE DU BIEN: 25171228GEW



PRIX DE LOYER: 9.800 EUR

CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

- 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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25171228GEW
Année de construction	2019

Prix de loyer	9.800 EUR
Coûts supplémentaires	2.280 EUR
Hangar/dépôt/usine	Pavillon
Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
Surface total	ca. 4.600 m ²
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 700 m ²
Espace locatif	ca. 2470 m ²

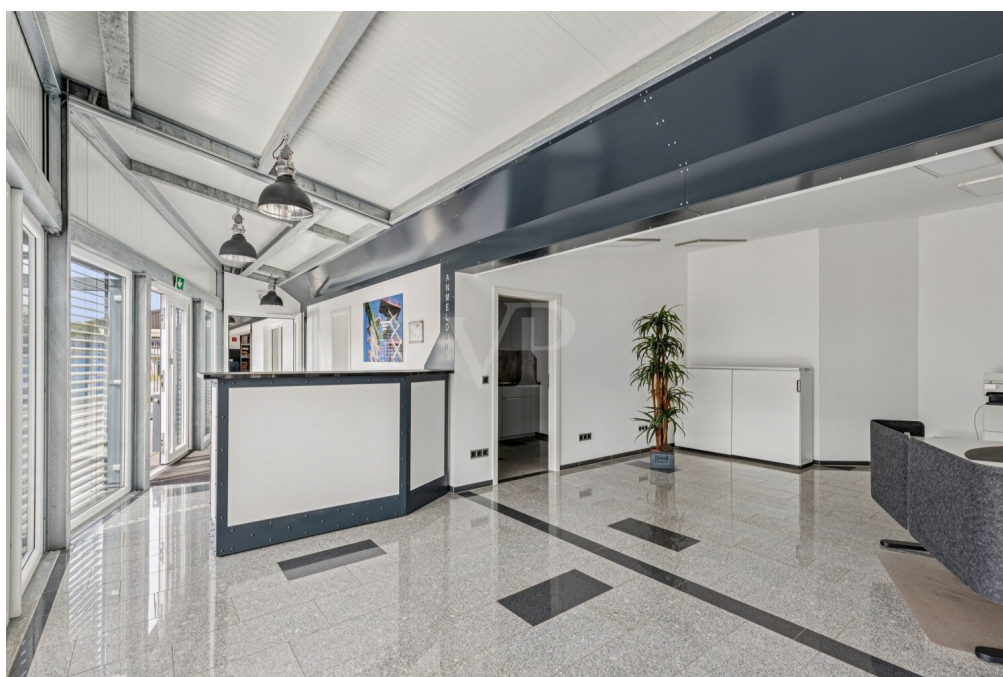
CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2035	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

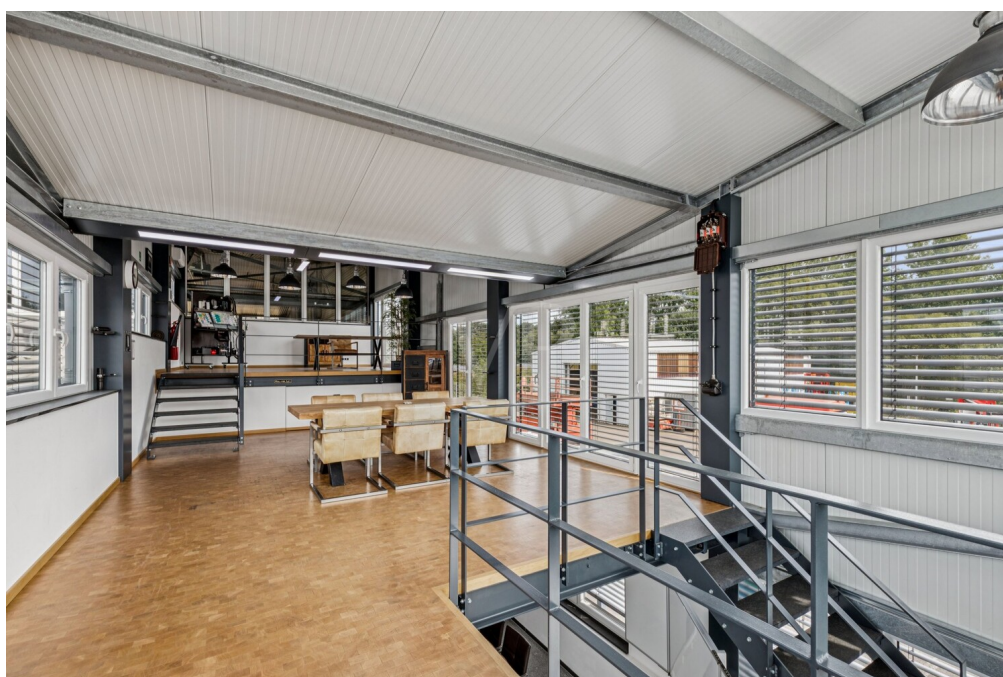
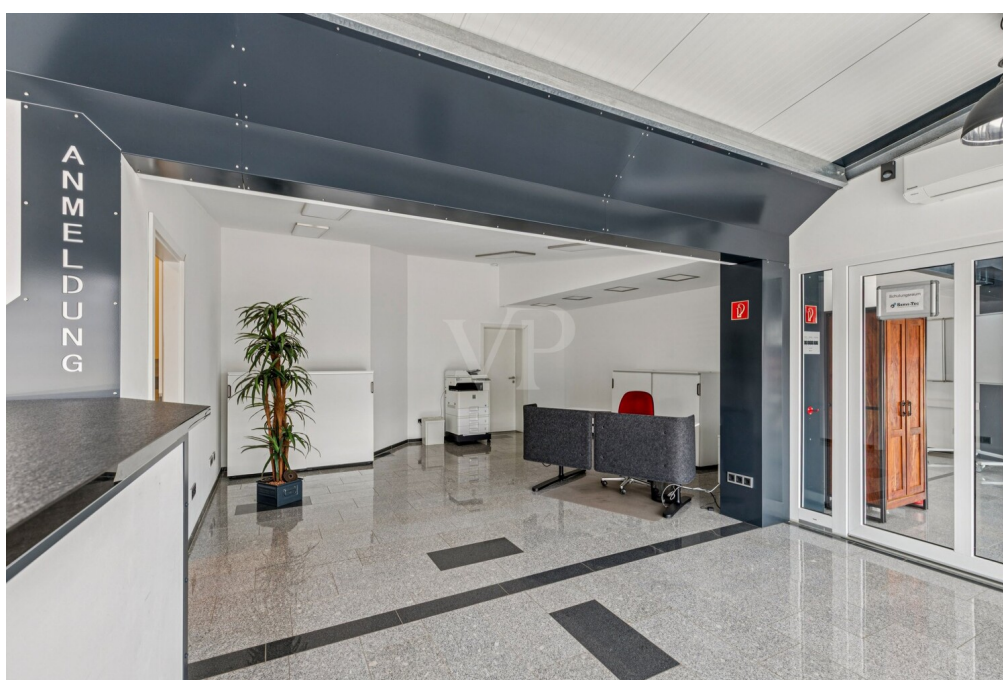
CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



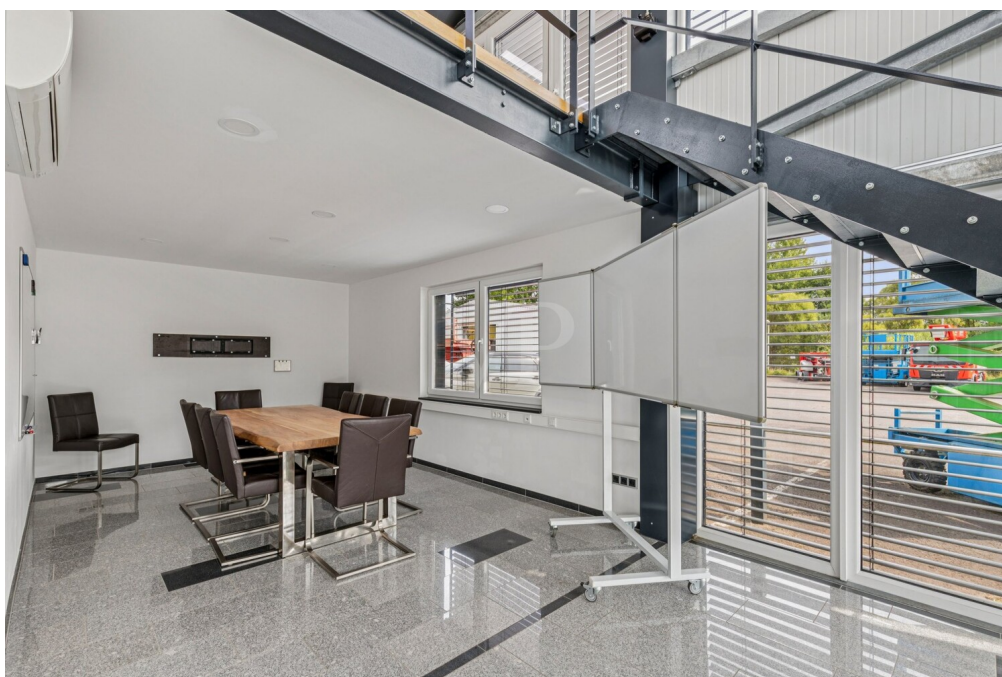
CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



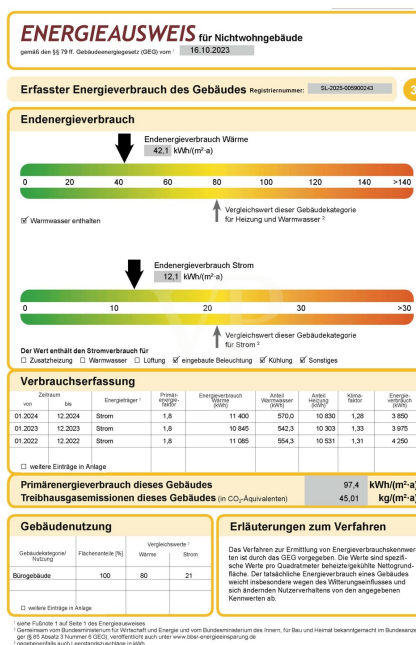
CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-00590005 **3**

Endenergieverbrauch
Endenergieverbrauch Wärme **165,3 kWh/(m²·a)**
0 20 40 60 80 100 >100
☑ Warmwasser enthalten ↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser †
Endenergieverbrauch Strom **2,7 kWh/(m²·a)**
0 10 20 30 >30
↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom †
Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☐ Zuluftheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☑ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☑ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger †	Prozesskoeffizient †	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anzahl Verbraucher (anz)	Anzahl Heizkörper (anz)	Wärme-faktor	Energie-wertkoeffizient (kWh)
01.2024	12.2024	Öl	1,1	124.000	6.200	117.800,0	1,38	2.500
01.2023	12.2023	Öl	1,1	111.000	5.850	111.000,0	1,38	2.485
01.2022	12.2022	Öl	1,1	115.000	5.750	109.250,0	1,31	2.395

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 190,0 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 47,16 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswerte †	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude	100	64	22

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchsdatenwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nutzgrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

† siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Gemeinsam vom Bundesministerium für Klimaschutz und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesanzeiger § 69 Absatz 3 Nummer 1 GEG, veröffentlicht unter www.bmi.bund.de/energieausweis
gegebenfalls auch Leerzeilen für Einträge in Anlage



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

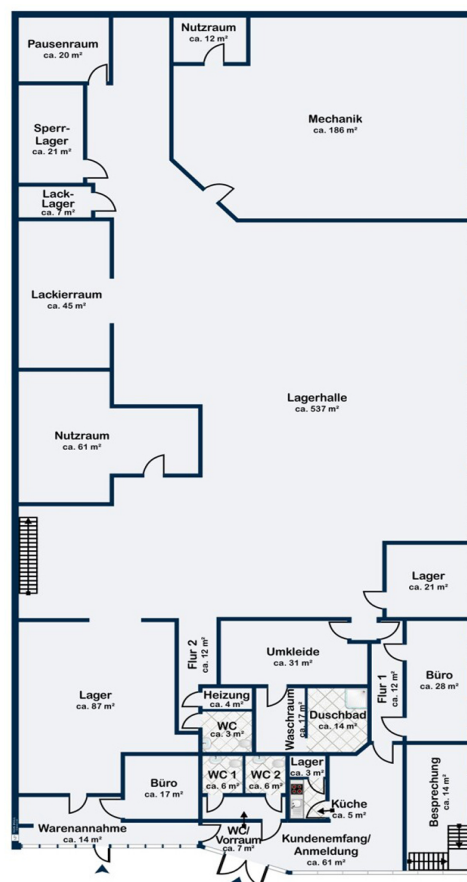
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Plans d'étage



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

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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Une première impression

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeeinheit – hier trifft Funktion auf Faszination!

Mit urbanem Look, stilvollen Designdetails und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m² 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.

CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Détails des commodités

- 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 Rolll Tore (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

CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 42.10 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

CODE DU BIEN: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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