

Schwalbach / Hülzweiler

Produktionshalle mit modern ausgestatteten Büro- und Verwaltungsflächen

CODE DU BIEN: 26171252



PRIX D'ACHAT: 0 EUR

CODE DU BIEN: 26171252 - 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](#)
- [Contact](#)

CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26171252	Prix d'achat	Sur demande
Année de construction	2019	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,93 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	23 x surface libre	Surface total	ca. 4.600 m ²
		Modernisation / Rénovation	2024
		État de la propriété	Modernisé
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 1000 m ²
		Espace locatif	ca. 2470 m ²

CODE DU BIEN: 26171252 - 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

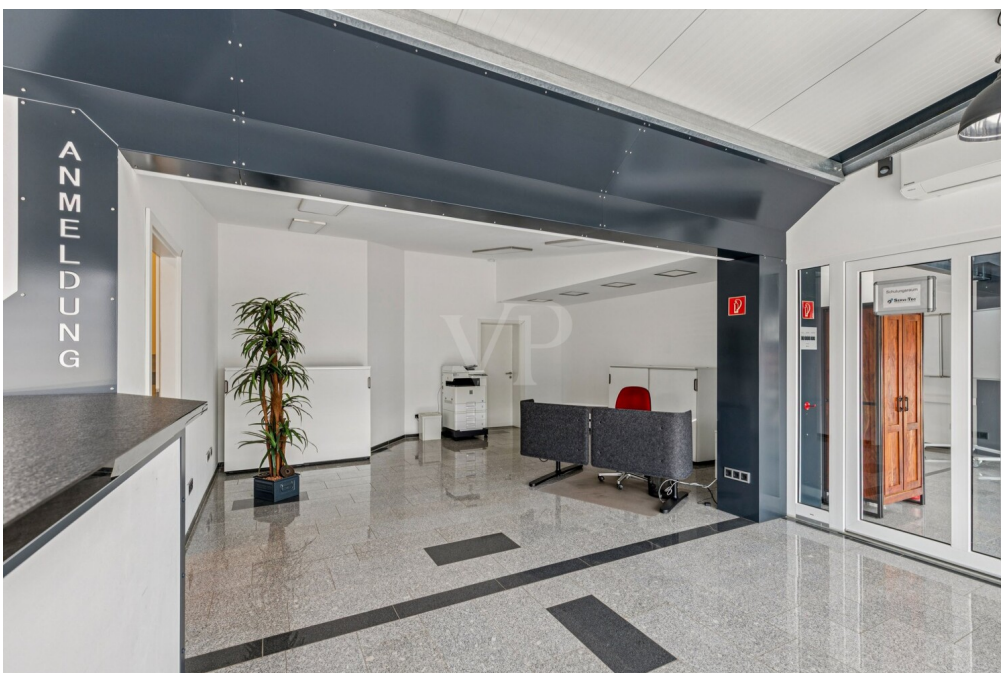
CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



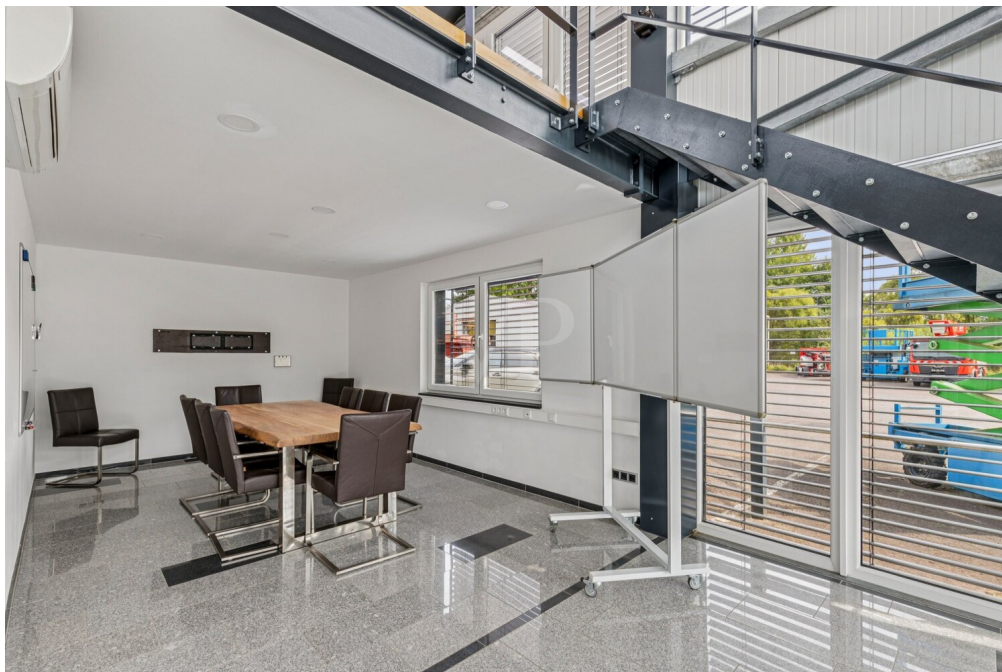
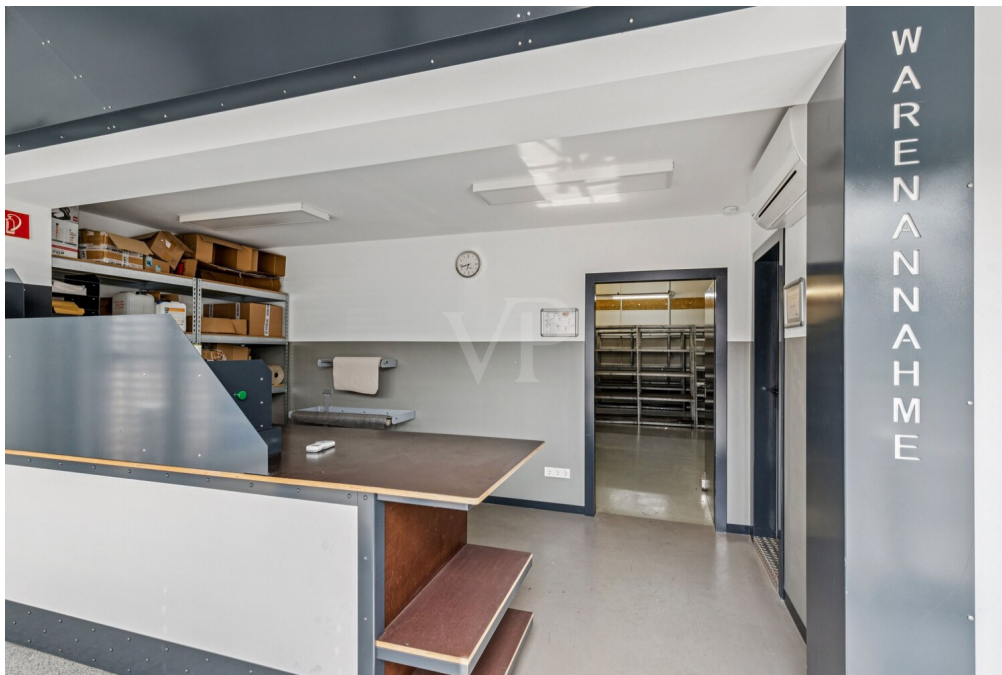
CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La propriété

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

Registrierungsnummer: SL2025-00592043

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme: 42,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch Strom: 12,1 kWh/(m²·a)

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum	von	bis	Energetischer Gebäudetyp	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anteil Warmwasser (GWh)	Anteil Kälte (GWh)	Klimafaktor	Energieverbrauch (kWh)
01.2024	12.2024	Strom	1,6	11.400	570,0	10.830	1,26	3.850	
01.2023	12.2023	Strom	1,6	10.845	542,5	10.303	1,33	3.975	
01.2022	12.2022	Strom	1,6	11.065	554,3	10.531	1,31	4.290	

□ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 97,4 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 45,01 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie / Nutzung	Fächereile (%)	Wärme	Vergleichswert ¹ Strom
Bürogebäude	100	80	21

□ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/kühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsablaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. Kennwerte von Baubehörden für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesenergiegesetz (B-EG Absatz 3 Nummer 8 GEG), veröffentlicht auch unter www.baw-energieplanung.de gegebenenfalls auch Leerzeilenbelegungen in kWh.

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

Registrierungsnummer: SL2025-00592055

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme: 168,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch Strom: 2,7 kWh/(m²·a)

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum	von	bis	Energetischer Gebäudetyp	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anteil Warmwasser (GWh)	Anteil Kälte (GWh)	Klimafaktor	Energieverbrauch (kWh)
01.2024	12.2024	Öl	1,1	124.000	6.200	117.800,0	1,28	2.500	
01.2023	12.2023	Öl	1,1	117.000	5.850	111.150,0	1,33	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	Fächereile (%)	Wärme	Vergleichswert ¹ Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude	100	64	22

□ weitere Einträge in Anlage

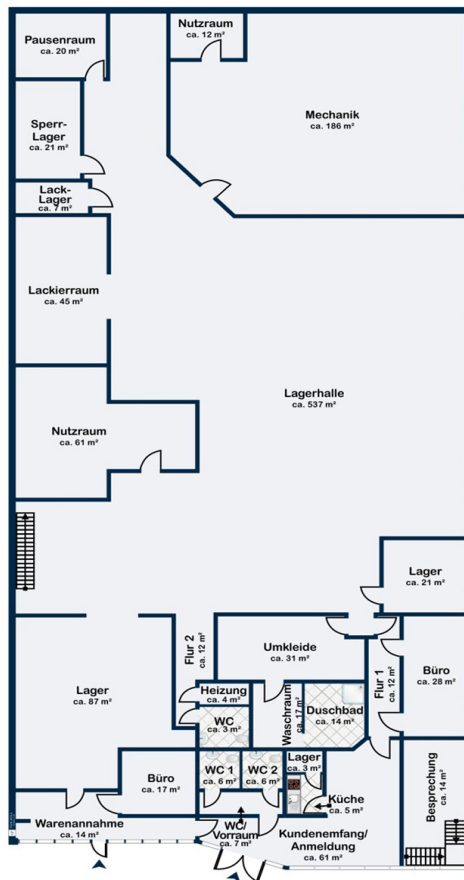
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/kühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsablaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

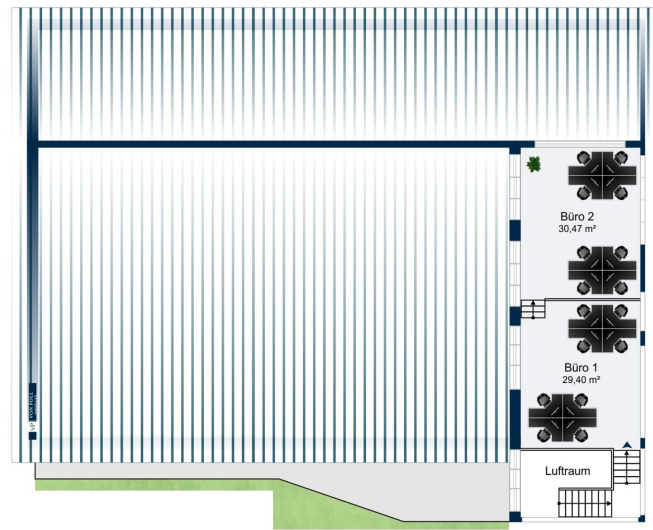
1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises. Kennwerte von Baubehörden für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesenergiegesetz (B-EG Absatz 3 Nummer 8 GEG), veröffentlicht auch unter www.baw-energieplanung.de gegebenenfalls auch Leerzeilenbelegungen in kWh.

CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Plans d'étage



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



Obergeschoss

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: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Une première impression

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

Mit markantem, urban geprägtem Erscheinungsbild, stilvollen Designelementen und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m² präsentiert sich diese im Jahr 1990 errichtete Gewerbeeinheit als moderner, repräsentativer Standort mit durchdachter Raumstruktur und vielseitigem Nutzungspotenzial. Der im Jahr 2019 realisierte, vorgelagerte Neubau ergänzt das Ensemble in zeitgemäßem Industrie-Stil und unterstreicht mit seiner prägnanten Fassade aus langlebigen Sandwichpaneelen den professionellen und charakterstarken Gesamtauftritt der Immobilie.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem renovierte Büro-Container (ca. 140 m²), die derzeit vermietet sind und zusätzliche Einnahmen generieren. Diese sind Bestandteil des Verkaufs und gehen vollständig mit dem Objekt auf den Käufer über. Desweiteren gibt es noch eine freistehende Lagerhalle mit ca. 260 m².

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 Produktionshalle ermöglichen eine reibungslose logistische Organisation – von der Bestellung bis zur

Auslieferung.

Die Produktionshalle bietet enormes Potenzial – ob für Produktion, Lagerung oder Montage.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine Lackierkabine mit integriertem 3-t-Kran, zwei Hallenkräne mit jeweils 5 t Traglast und einer Spannweite von 25 m sowie zwei elektrisch betriebene Sektionaltore mit isolierten Lichtsegmenten (Breiten ca. 6 m und 4 m) und Fernbedienung – optimal ausgelegt auch für komfortable LKW-Anlieferungen

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und flexible Nutzung in einzigartiger Weise.

Sie ist die ideale Lösung für Unternehmen oder Investoren, die Büro-, Produktions- und Lagerfläche an einem repräsentativen Standort zusammenführen möchten – mit Stil, Effizienz und Zukunftspotenzial.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich sind.

Für Fragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Détails des commodités

-Photovoltaikanlage-

- Wechselrichter 1: 90 kW Einspeisung, bei Bedarf nutzbar
- Wechselrichter 2: 10 kW Eigenverbrauch, erweiterbar auf 25 kW

-Stromversorgung/E-Mobilität-

- Elektroanlage (2020–2023 erneuert)
- 30 % Leistungsreserve
- Erweiterbar für Wallboxen und weitere Verbraucher
- Ca. 10 Unterverteilungen im Produktionsbereich

-Wärmepumpe (Bürotrakt Halle)-

- Heizen im Winter
- Kühlen im Sommer

-Wärmepumpe (Büro - Container)-

- 3 separate Anlagen
- Je Bürobereich individuell steuerbar (Heizen/Kühlen)

-Ölzentralheizung-

- Versorgung Produktions- und Lagerflächen
- Tankvolumen: 30.000 l
- Bestand: ca. 20.000 l

-Notstromaggregat-

- 40 kW Leistung
- Automatischer Start bei Stromausfall

-Räumlichkeiten-

- Lackierkabine (~6 m Höhe)
- Absaugung, 3 t Kran, Druckluft
- Separates Lacklager mit Reinigungsanlage

-Serverraum-

- Klimatisiert

- Großes, belüftetes Rack
- Netzwerk 2023 erneuert
- Tresor (ca. 2 × 1 × 1 m)
- Chef-Büro (360° Büro)-
- Hochwertiger Industriestyle
- Hirnholzparkett
- „Geheime“ Schublade (~2 × 3 m)
- Bürotrakt
- Außenjalousien (programmierbar & manuell)
- Personalbereich-
- Pausenraum mit Küche
- Überdachte Terrasse
- Sanitär-
- Modernes Duschbad
- Umkleide + Spinde
- Separate Kundentoiletten
- Verladerampe-
- Mobile LKW-Rampe (20 t)
- Absauganlage-
- Produktionshalle
- Mobiler elektrischer Schlauchabwickler
- Ölabscheider-
- Zentral für gesamtes Gelände
- Pressluft-
- Kompressoranlage
- 1.000 l Druckluftbehälter
- Versorgung gesamte Produktion
- Beleuchtung-
- Büro: LED
- Flure/Nebenräume: Bewegungsmelder
- Halle: überwiegend LED-Deckenbeleuchtung
- Parkplätze-
- 14 PKW-Stellplätze (Eingangsbereich)
- 3 zusätzliche Außenstellplätze
- Weitere seitlich und bei Bürocontainern

- Ca. 10 LKW-Stellplätze
- Sektionaltore-
- 2 Tore mit isolierter Fensterfläche
- Fernbedienung
- Zeitsteuerung / Sperrfunktion
- Eingangstor-
- Elektrisch, fernbedienbar
- Automatisches Schließen einstellbar
- Außenbeleuchtung-
- Straßenlaternen am Gelände
- Automatisch bei Dämmerung
- Anpassbar
- Sicherheit-
- Kamerasystem (Mobotix)
- Alarmfunktion
- Allgemein-
- Flexible Raumaufteilung
- Produktionsbereiche schnell veränderbar
- Keine aufwendigen Umbauten notwendig
- Ausstattung (optional übernehmbar)-
- Gabelstapler
- Hebebühnen
- Schweißgeräte
- Weitere Maschinen
- Modernisierungen-
- Laufend von 1999 bis heute

CODE DU BIEN: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Tout sur l'emplacement

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem top etablierten Gewerbegebiet im Schwalbacher Ortsteil, das durch seine gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Anbindung überzeugt.

Die Autobahnen A8 ist in unmittelbarer Nähe und die A620 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Beide Autobahnen gewährleisten eine zügige Verbindung nach Saarlouis, Saarbrücken, Luxemburg und Frankreich. Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Ensdorf und Saarlouis ebenfalls gut ausgebaut.

Ausreichend Park- und 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.

Das Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus etablierten Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern – ein idealer Standort für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Insgesamt präsentiert sich das Gewerbegebiet als exklusiver und leistungsstarker Standort, der ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Investitionen und nachhaltiges, langfristiges Wachstum bietet.

CODE DU BIEN: 26171252 - 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