

Dillingen

"RESERViert" Wohn- und Geschäftshaus Odilienplatz Dillingen

???????: 25171212V



?????: 349.000 EUR • ??????: ca. 225 m² • ??????: 10 • ??????: 259 m²

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????????????

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ??? ????

???????? ?????:	25171212V
???????????	ca. 225 m ²
?????????	10
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ?????:	1935

???? ?????:	349.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
???????????????????	ca. 146 m ²
???????	WC ???????????, ?????, ????, ?????????????? ???????, ????????

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

????????????? ??????????

???????????	?????? ?????	???????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
???? ?????	????	????? ????????	180.79 kWh/m ² a
?????????????	27.03.2035	???????????	
???????????????		???????????	F
?????? ???		???????????	
???? ?????	?????? ?????	????? ????????????	1977
	???????????	???????????	

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



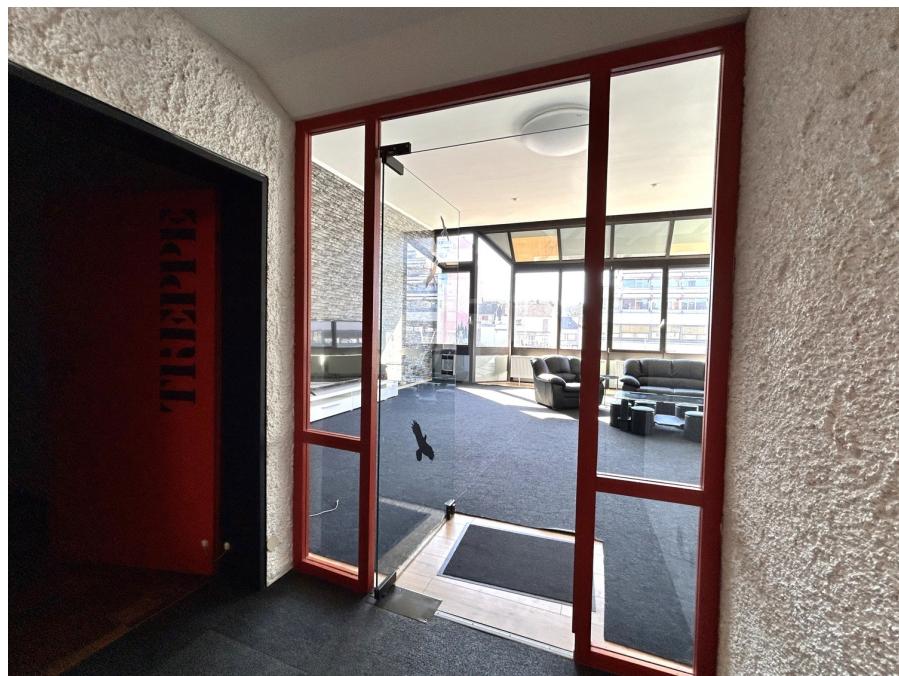
???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



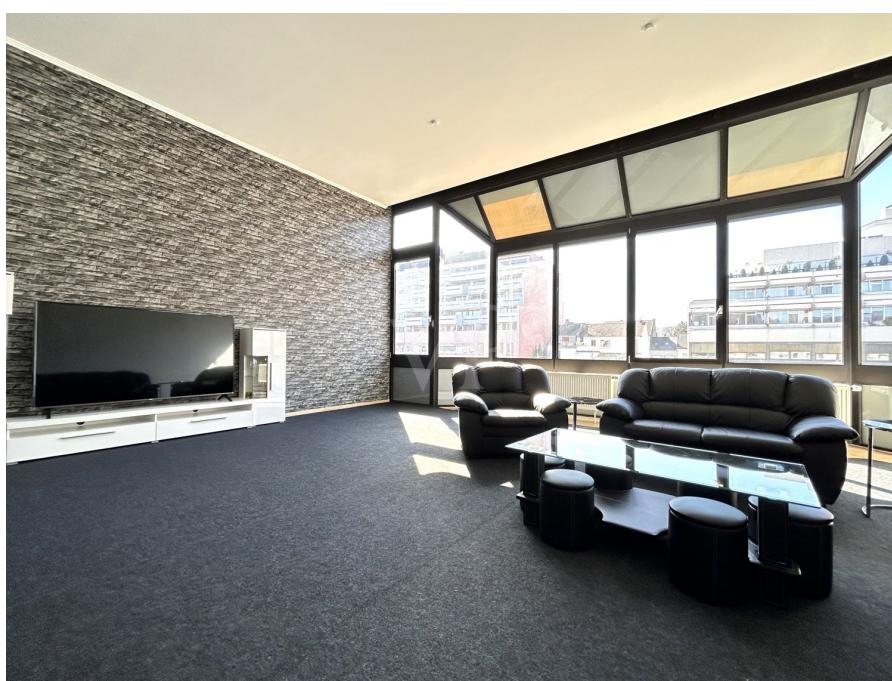
???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



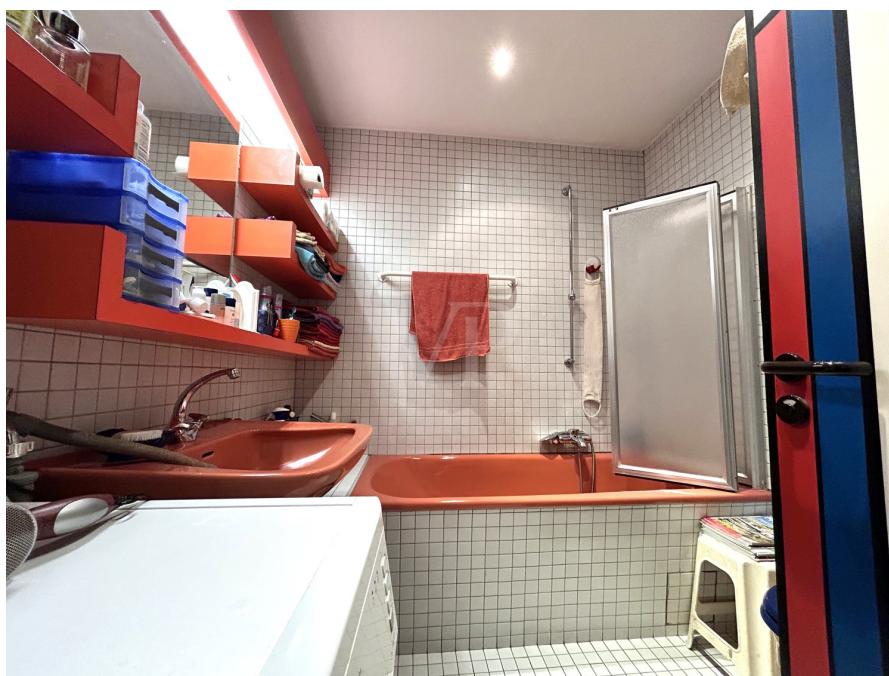
???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????



???????? ?????????: 25171212V - 66763 Dillingen

?? ???????

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 19999
ie-Wert: 235,23 W/m²K Anforderungswert: 102,90 W/m²K Regelung nach § 16 GEG (Modellgebäudeverfahren)
Energiebedarf Qualität der Gebäudenutzung: **H** Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG
ie-Wert: 1,04 W/m²K Anforderungswert: 0,65 W/m²K 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 GEG und Pflichten
Art: Deckungsmaß: Anzahl der Pflastersteine: Nutzung: % % % %

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 § 15 GEG in Verbindung mit § 16 GEG wird eingehalten.
 Maßnahmen nach § 15 GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflastersteine: %

Vergleichswerte Endenergie:

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren:
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, um im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse führen zu können. Häufigste wege ist die Berechnung nach Rundbogenverfahren mit einer Regelung (Modellgebäudeverfahren). Der tatsächliche Energieverbrauch ist ausgewiesener Bedarfswerte der tatsächlichen Nutzung und tatsächlichen Witterungsbedingungen. Gebäudenutzungsfläche (A_u), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfahrtfläche des Gebäudes.

* nur bei Neubau ¹ auf Seite 1 des Energieausweises ² nur bei Neubau

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		
										Wärme wasser enthalten
										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:

Verbrauchserfassung

Zeitraum	Wärme	Strom	Wärme	Strom
01.2024 - 12.2024	1,3	14.383 kWh	714,2 kWh	13.969 kWh
01.2023 - 12.2023	1,3	14.754 kWh	737,7 kWh	14.016 kWh
01.2022 - 12.2022	1,3	12.100 kWh	805,0 kWh	11.495 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	Strom
Fernwärme	100	78	23

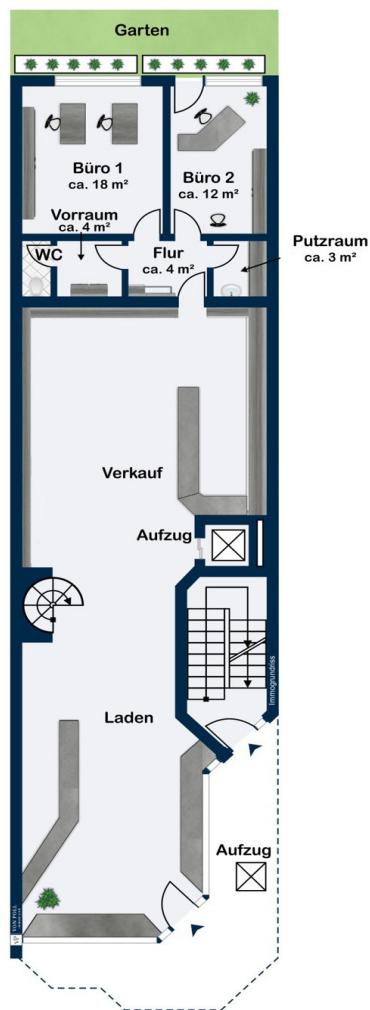
Erläuterungen zum Verfahren:
Das Verfahren zur Erfassung des Energieverbrauchs unterscheidet sich durch das GEG vorgegebene. Die Wärme- und Stromverbrauchswerte pro Quadratmeter beziehen sich auf die Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes unterscheidet sich von den Werten, die durch die Witterung und sich ändernden Nutzerverhältnissen von den angegebenen Kennwerten ab.

weitere Einträge in Anlage

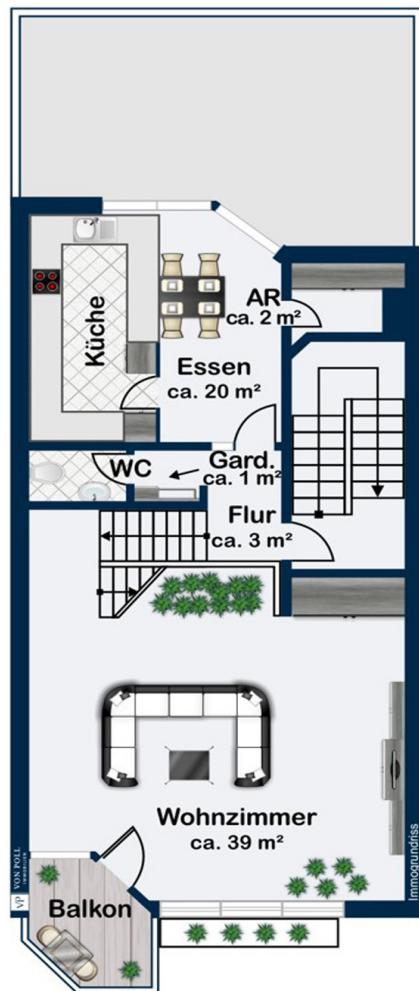
* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Generiert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klima und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger vom 01.01.2024. Die aktuelle Version steht unter www.bundesregierung.de und www.bauen-umwelt-nachhaltigkeit.de zur Verfügung.

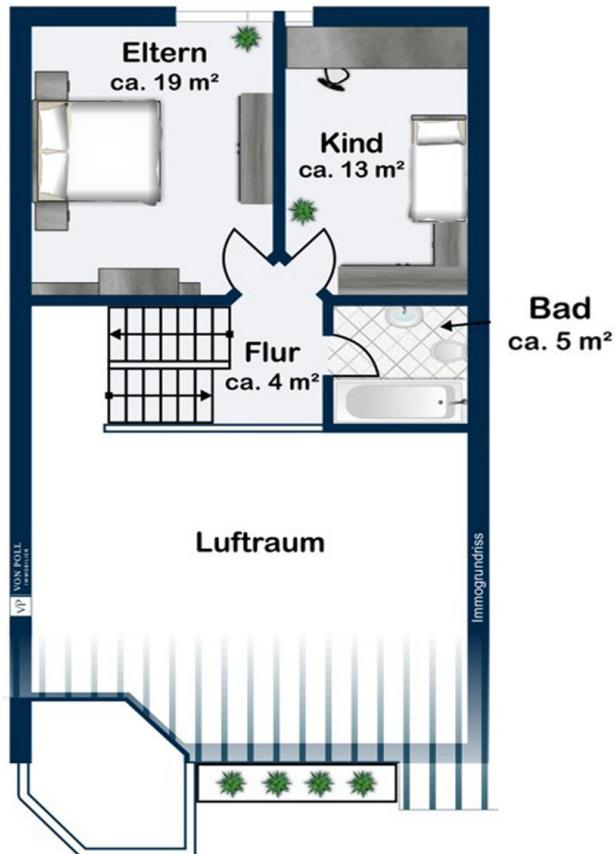
???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

??????









????? ? ??????? ?? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????, ?? ??
????? ????, ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ???????????.

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

??? ????

"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 Gewerbeinheit. 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.

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

????? ????????????

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 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.

???????? ?????: 25171212V - 66763 Dillingen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marie-Louise Frank

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com