

Dillingen

"RESERVIERT" Wohn- und Geschäftshaus Odilienplatz Dillingen

???????? ??????????: 25171212V



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

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

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

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

?? ??? ??????

??????? ?????????	25171212V	????? ???????	349.000 EUR
???????????	ca. 225 m²	???????????	Käuferprovision
?????????	10		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ????????????	1935	?????????????	
		????????????????????	ca. 146 m²
		??????	
		????????	WC ????????????,
			?????, ?????,
			????????????????
			????????, ?????????

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

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	180.79 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	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 Registrierungsnummer: SL-2023-000502671 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 70,75 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)
Endenergiebedarf 180,8 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Aufwände gemäß § 6.1
Einsparungsmaßnahmen
Heizwert 235,23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle (U_g)
Heizwert 1,04 W/(m²·K) Anforderungswert 0,65 W/(m²·K)
Sonnenstrahlung (Sonnenschutz des Gebäudes) ☐ eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (Prüfenergebnis in Transparenzvergleich) 180,79 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG Anteil der Flächen-Art Deckungsanteil Wärmepumpe
Art Deckungsanteil Wärmepumpe
Maßnahmen zur Einsparung²
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 46 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.
☐ Die Anforderungen nach § 46 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.
☐ Maßnahmen nach § 46 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Flächen-Art Deckungsanteil Wärmepumpe
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Wärme- und Kälteenergie sind nach dem GEG der Qualitätsmerkmale (K_g) die im Allgemeinen größer ist als die Werte der Wärme- und Kälteenergie.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau
¹ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
² EPF: Erdwärmepumpe, WPH: Wärmepumpe

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SL-2023-000502629 3

Endenergieverbrauch
Endenergieverbrauch Wärme 123,7 kWh/(m²·a)
Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m²·a)
Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges
Verbrauchserfassung
Zeitraum
von bis
01.2024 12.2024 Fernwärme 1,3 14.283 714,2 13.959 1,32 4.710
01.2023 12.2023 Fernwärme 1,3 14.754 737,7 14.016 1,37 4.780
01.2022 12.2022 Fernwärme 1,3 12.100 605,0 11.465 1,34 4.820
☐ weitere Einträge in Anlage
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 213,4 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 65,18 kg/(m²·a)
Gebäudenutzung
Gebäudekategorie/ Nutzung
Verkaufsfahrten (allgemein) 100 78 23
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 Witterungseinflusses und auch anderen Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

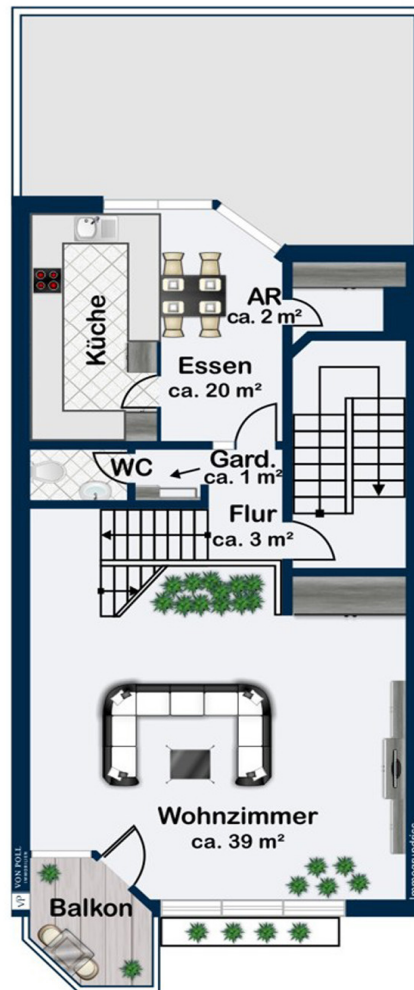
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Der Energieverbrauch wird nach dem GEG ermittelt und ist von den Bundesenergieagentur (BEA) für die Berechnung des Energieverbrauchs (GEG) veröffentlicht. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nutzgrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und auch anderen Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

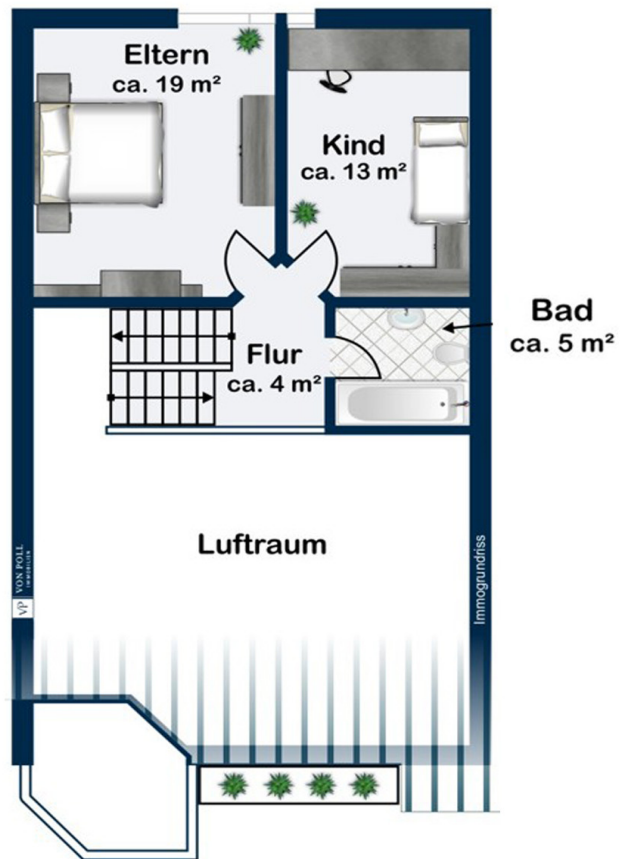
??????? ???????: 25171212V - 66763 Dillingen

???????









??????? ?????????: 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 Gewerbeflächen 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.

??????? ????????: 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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 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