

Schwalbach / Hülzweiler

## Moderne und vielseitig Gewerbefläche – perfekt für Lager, Produktion oder Büronutzung.

?????? ??????: 25171228GEW



???? ??????: 9.800 EUR

???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25171228GEW	????? ??????????	9.800 EUR
????? ??????????????	2019	?????????	2.280 EUR
		???????????	Mieterprovision beträgt das 2,38- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		????????? ????????	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
		?????????	???????
		???????????????	ca. 700 m <sup>2</sup>
		?????????????????	ca. 2470 m <sup>2</sup>
		??????	

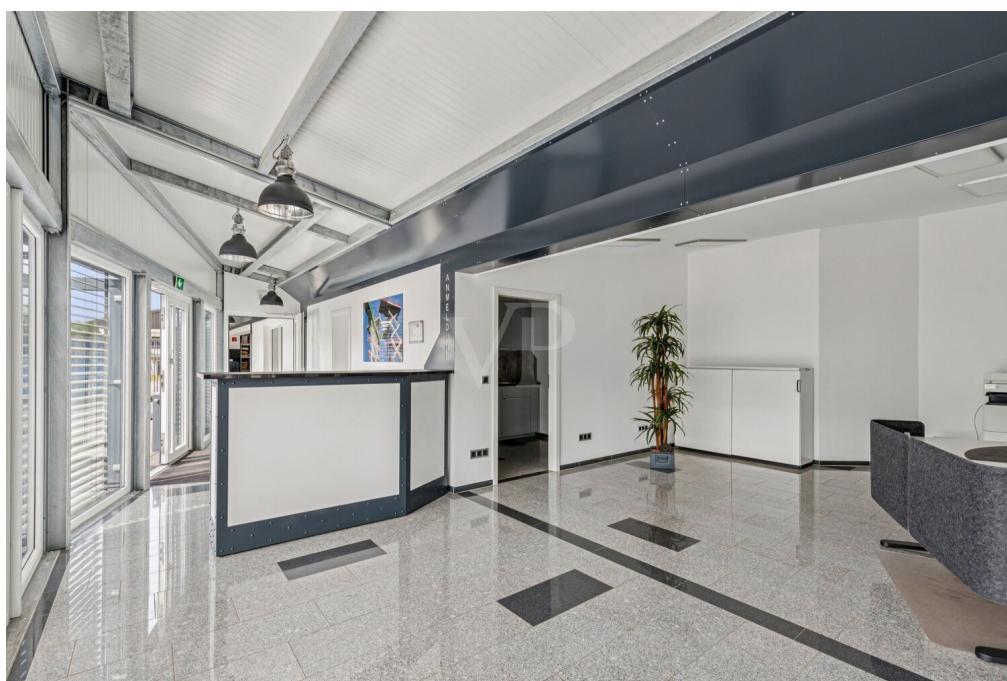
????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## ????????????? ??????????

????? ????????????	???????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????????	12.08.2035	???????????????	2019
???????????????????		????? ????????????	
????????? ???		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

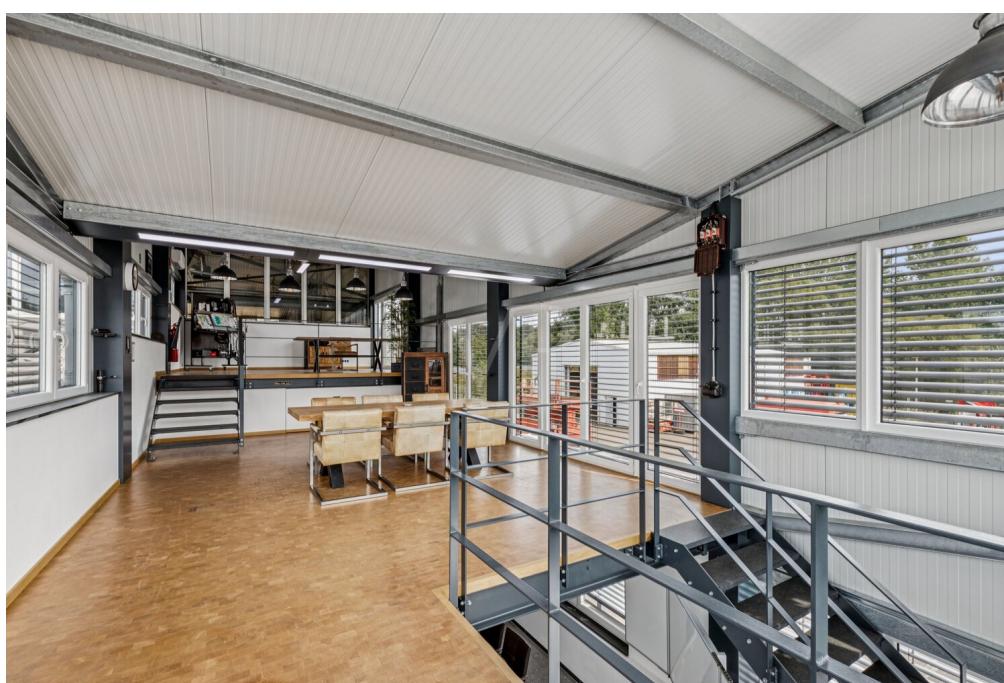
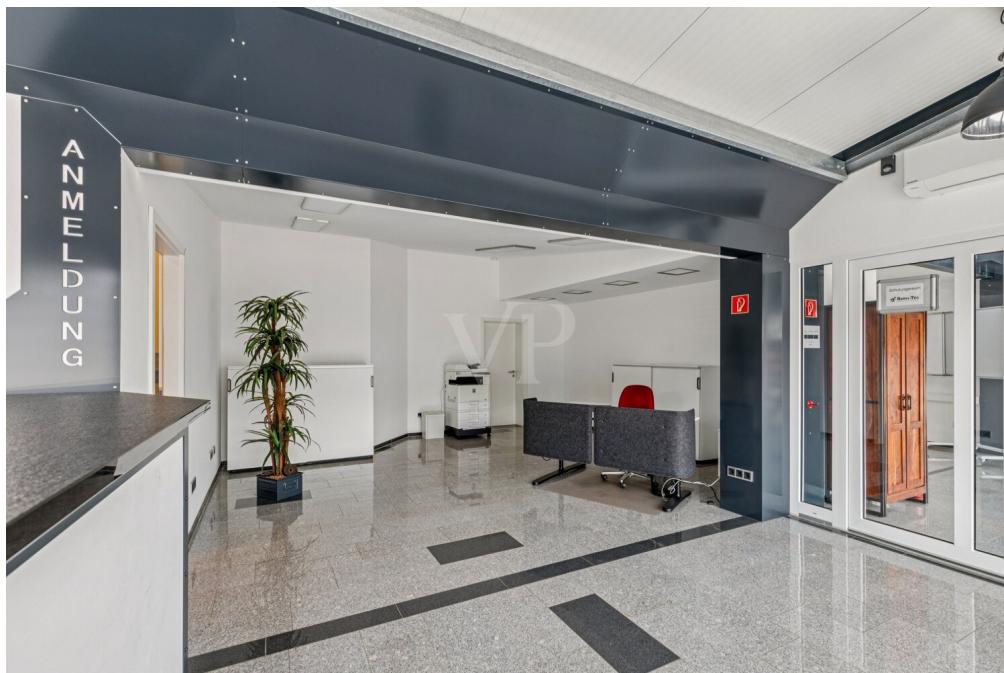
???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ???????



???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



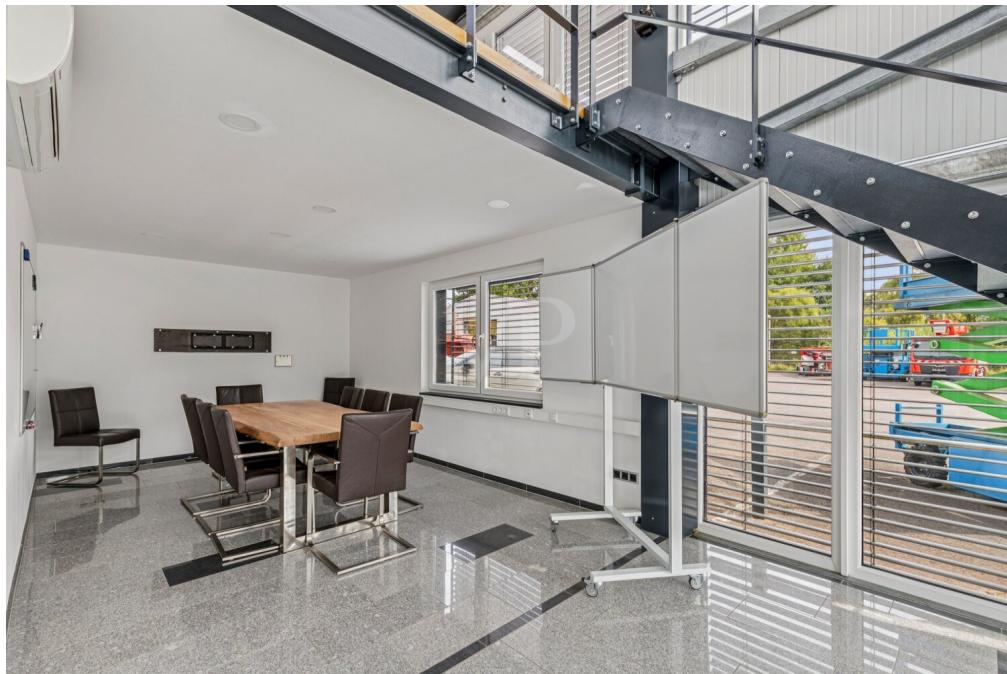
????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ???????



???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ???????



????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



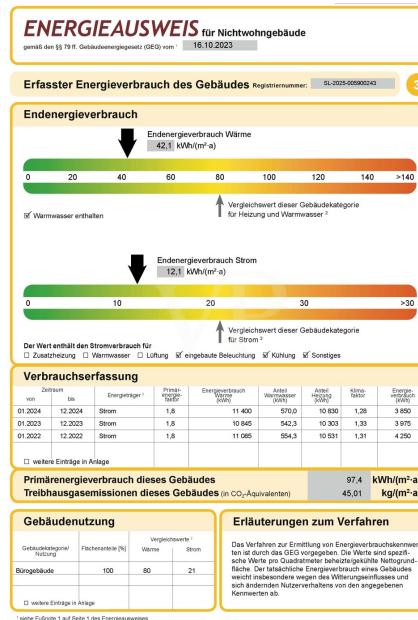
???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



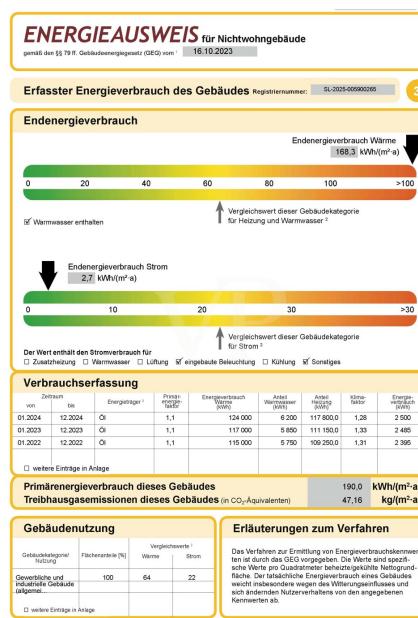
????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????



????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

?? ????????

VP VON POLL FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

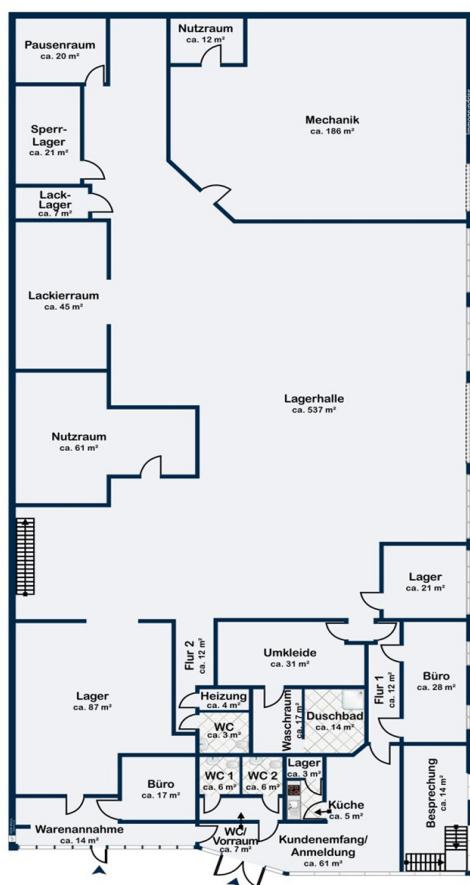


Finanzierung berechnen



????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

???????



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

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

???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## ??? ????

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

Mit urbanem Look, stilvollen Designdetails und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> 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.

????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## ???????????????? ??? ????????

- 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 Rolltore (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

????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## ??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 42.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

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

Marie-Louise Frank

---

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

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)