

Dillingen

"FOGLALT" Lakó- és kereskedelmi épület Odilienplatz Dillingen

VP azonosító: 25171212V



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 259 m²

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Áttekintés

VP azonosító	25171212V	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 225 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	10	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 146 m ²
Építés éve	1935	Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Táv	Teljes energiaigény	180.79 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Távfutés	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

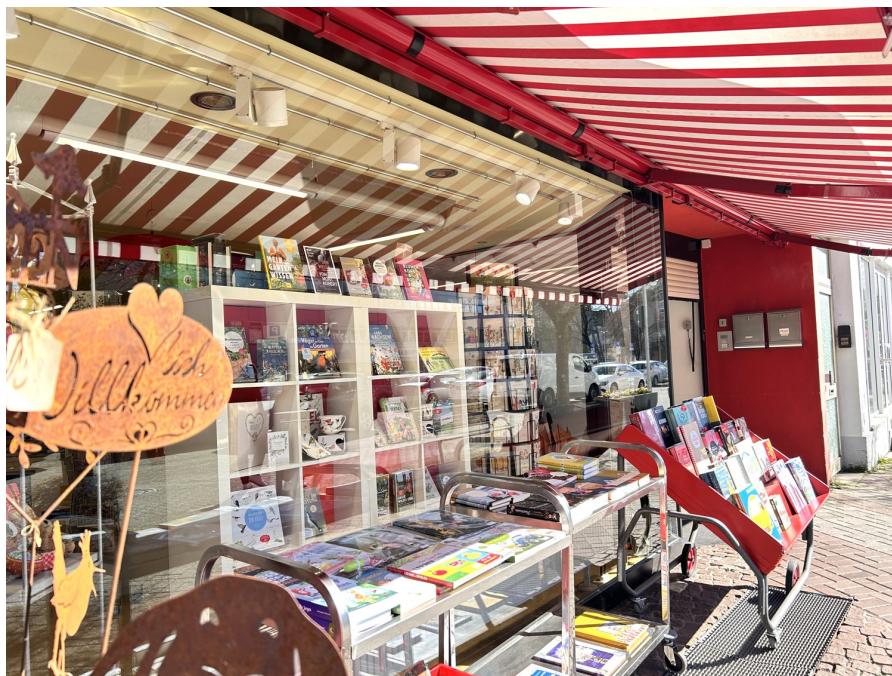
VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



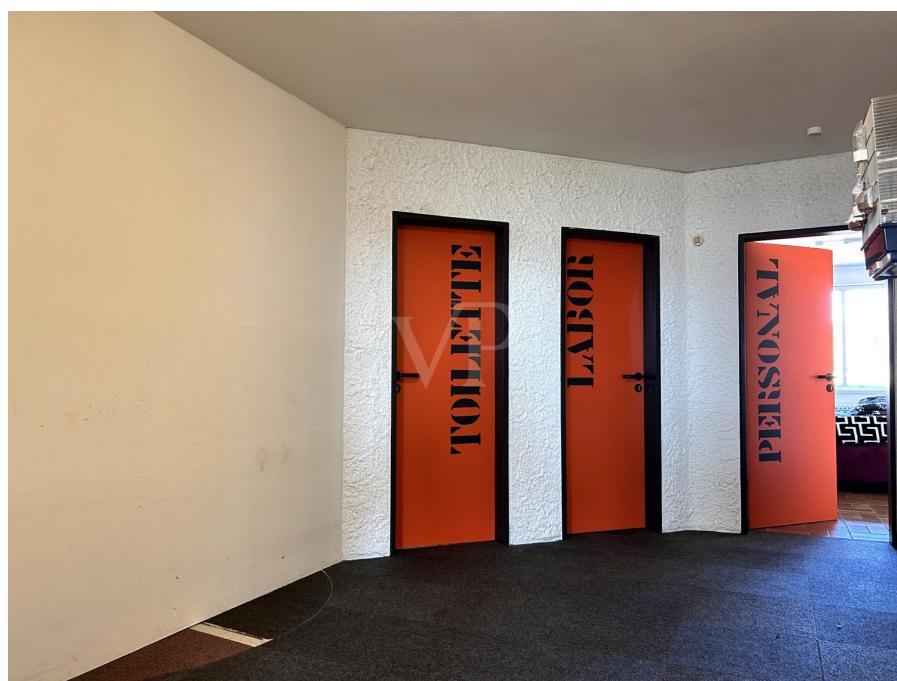
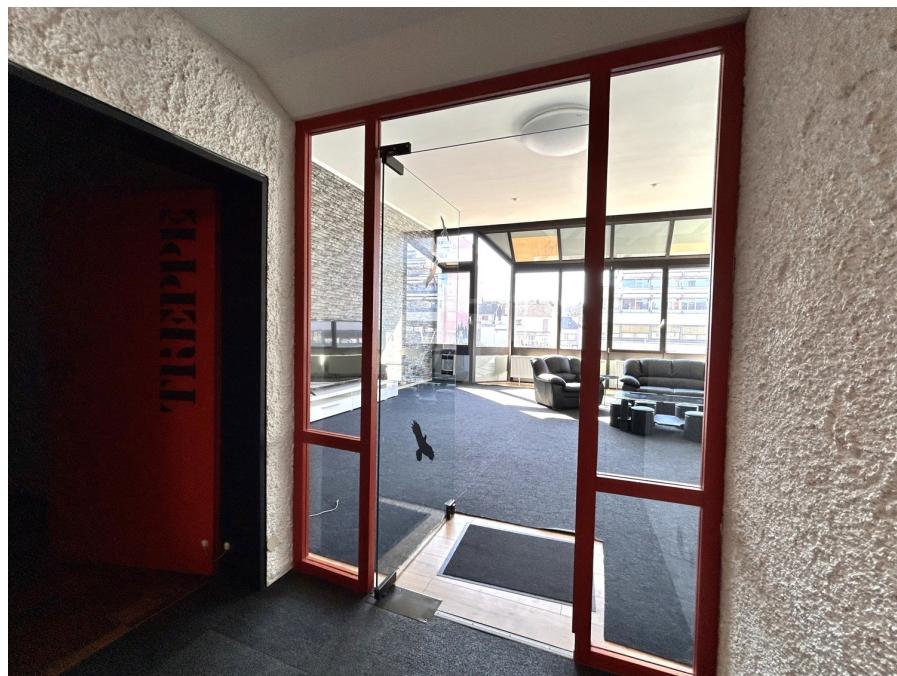
VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



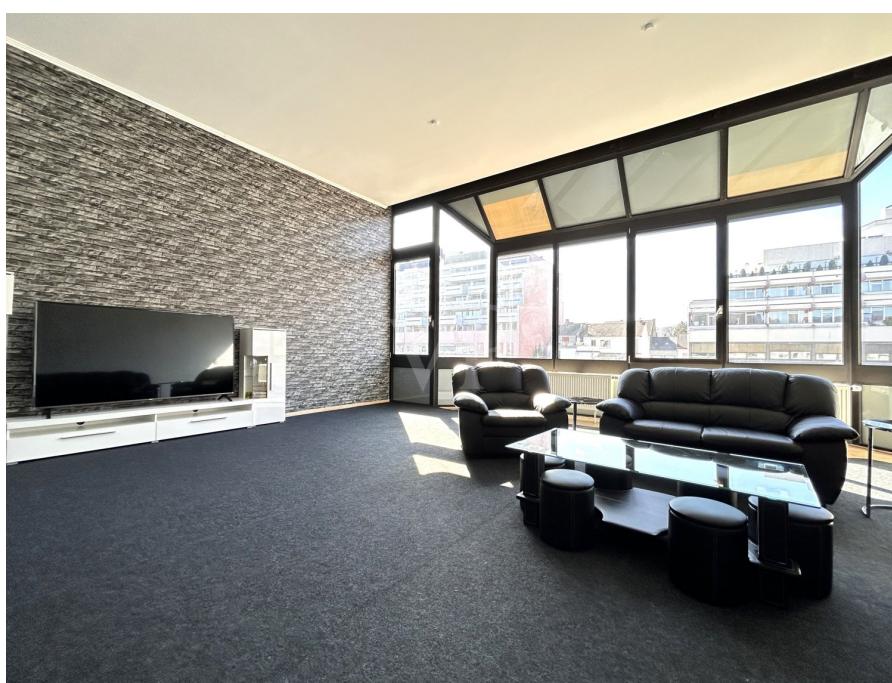
VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az ingatlan

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-00260001 2

Energiebedarf

Teilbausgasemissionen 70,76 kg CO ₂ -Äquivalent /m ² a									
Endenergiebedarf 180,6 kWh/(m ² a)									
Primärenergiebedarf 238,2 kWh/(m ² a)									

Anforderungen gemäß GEG:
 DIN-Anforderung
 Anforderung nach § 19 Absatz 2 Nummer 1 GEG
 ie-Wert: 235,23 W/m²K Anforderungswert: 102,90 W/m²K
 Erreichbare Qualität der Gebäudehülle: H
 ie-Wert: 1,04 W/m²K Anforderungswert: 0,65 W/m²K
 Sonstiger Wissensstand (bei Neubau): eingehalten

Für Energieabschreibungsmaßnahmen verwendete Verfahren
 Verfahren nach DIN V 16599
 Regelverfahren § 19 GEI (Modellgebäudeverfahren)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes (nicht ertragbar in Investitionsmaßnahmen) 180,79 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grundlage des § 19 Absatz 1 Nummer 1 GEG
 Art: Deckungssmaßnahmen: Nutzung %, pfeiler %, wärme %, kälte %
 Maßnahmen zu Einsparung?
 Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Kombination gemäß § 19 Absatz 2 GEG erfüllt.
 Die Anforderungen nach § 19 GEG in Verbindung mit § 16 GEG wird eingehalten
 Maßnahmen nach § 19 GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um _____ % unterschritten.
 Anteil der Pfeilerheizung: X

Vergleichswerte Endenergie*

Erläuterungen zum Berechnungserfahren
 Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen kann es sich ergeben, dass verschiedene Verfahren unterschiedliche tatsächlichen Energieverbrauch. Die angezeigten Bedarfswerte der tatsächlichen Energieverbrauch basieren auf dem Modellgebäudeverfahren. Die tatsächliche Energieverbrauchsgröße ist abhängig von der Gebäudehülle (A_h), die im Allgemeinen größer ist als die Wirklichkeit des Gebäudes.

* nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
 ** DIN: DIN-Entwicklungsmaßnahmen, MTR: Maßnahmenmaßnahmen

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 123,0 kWh/(m ² a)									
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser*									
W* Warmwasser enthalten									
Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m ² a)									
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom									

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum	Energieperiode	Präsumierte Nutzung	Energieverbrauch (kWh)	Anteil (m ²)	Anteil (%)	Klimabereinigt	Energie- intensivität
01.2024 - 12.2024	Ferndienste	1,3	14.383	714,2	13,969	1,32	4.710
01.2023 - 12.2023	Ferndienste	1,3	14.754	737,7	14.016	1,37	4.760
01.2022 - 12.2022	Ferndienste	1,3	12.100	605,0	11.465	1,34	4.820

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 219,4 kWh/(m² a)
Teilbausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 69,18 kg/(m² a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenteile (%)	Vergleichswerte*
		Wärme Strom
Verkaufsstellen (allgemein)	100 78 23	

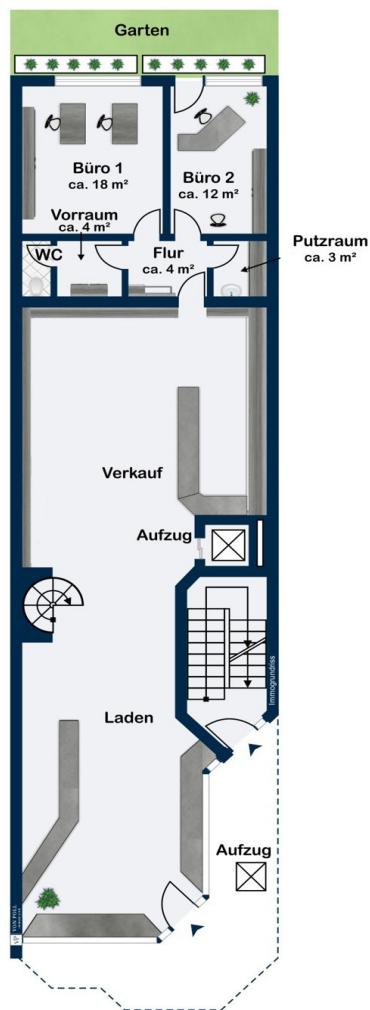
Erläuterungen zum Verfahren
 Das Verfahren zur Erfassung des Energieverbrauchsmaßnahmen ist durch das GEG vorgegeben. Die Wärme- und Stromflächen sind durch das Quadratmeter beziehungsweise Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes unterscheidet sich von der Wärme- und Stromflächen und von sich ändernden Nutzerverhältnissen von den angegebenen Kennwerten ab.

weitere Einträge in Anlage

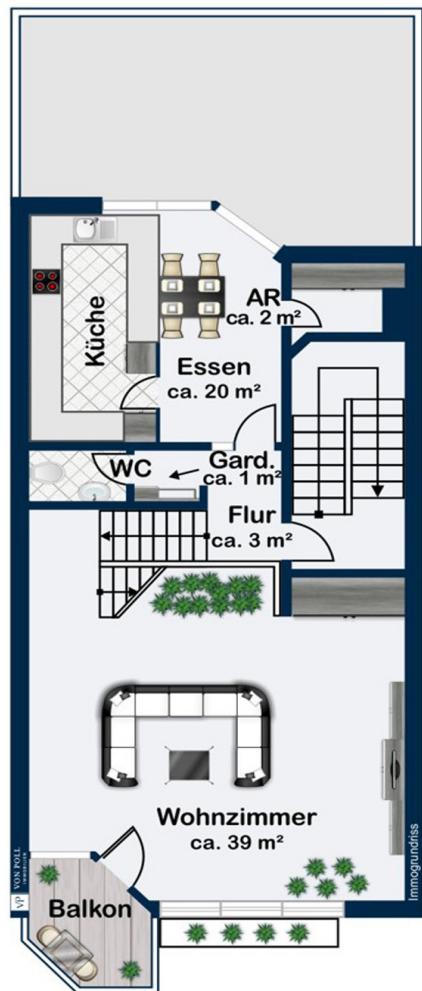
* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 Generiert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger vom 09.09.2023 unter www.basis-energieausweise.de
 gegebenenfalls auch Leistungsabschläge in Wöh

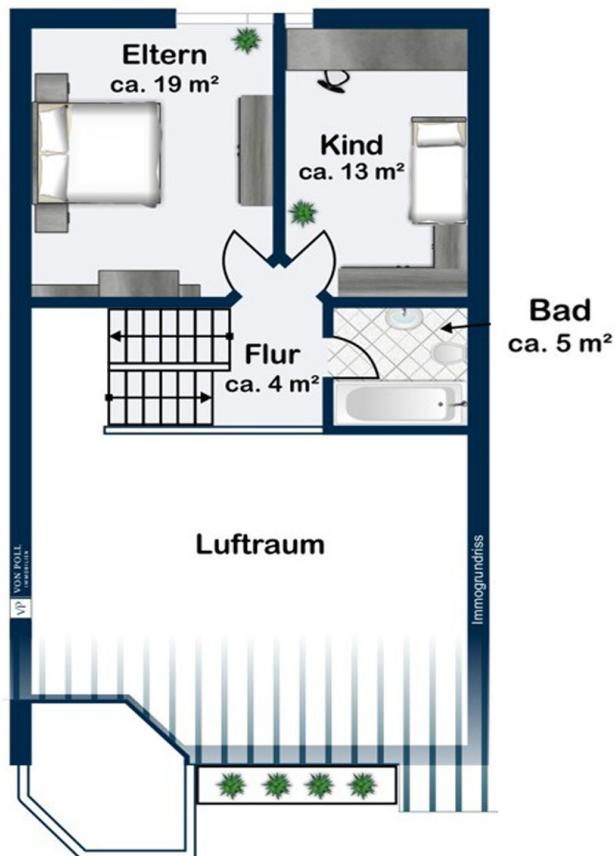
VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Az elso benyomás

"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 Gewerbe flächen 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.

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25171212V - 66763 Dillingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marie-Louise Frank

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com