

Schwalbach / Hülzweiler

Modern és sokoldalú üzlethelyiség – tökéletes
raktározásra, termelésre vagy irodának.

VP azonosító: 25171228GEW



BÉRLETI DÍJ: 9.800 EUR

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Áttekintés

VP azonosító	25171228GEW	Bérleti díj	9.800 EUR
Építés éve	2019	További költségek	2.280 EUR
		Jutalék	Mieterprovision beträgt das 2,38- fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Teljes terület	ca. 4.600 m ²
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Kereskedelmi terület	ca. 700 m ²
		Bérelhető terület	ca. 2470 m ²

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.08.2035	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

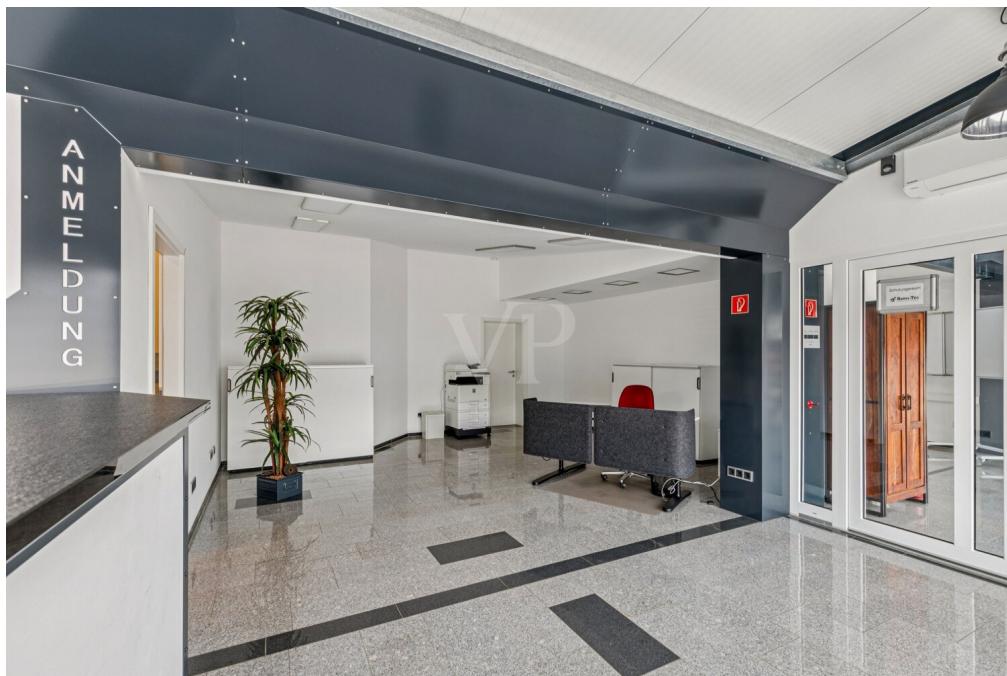
VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



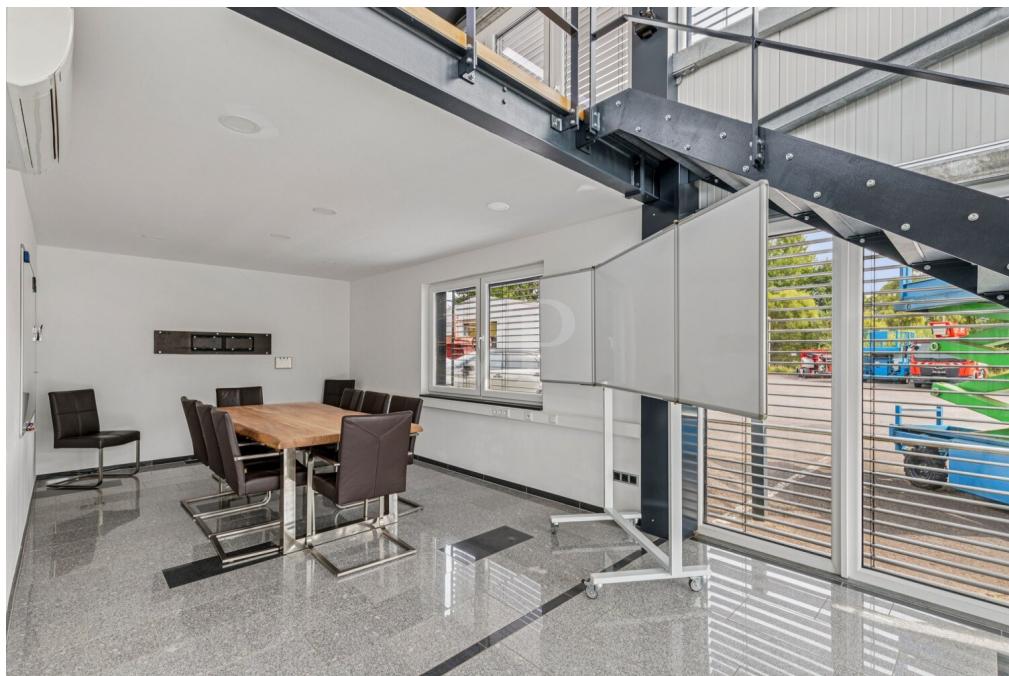
VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-005900243 3

Endenergieverbrauch

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

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser: 56

if: Warmwasser enthalten

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

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom: 30

Der Wert umfasst den Stromverbrauch für:
□ Zusatzheizung □ Warmwasser □ Lüftung □ eingebaute Beleuchtung □ Klima □ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum	Energieart	Primär- energiemenge	Energieverbrauch (kWh)	Arbeits- zeit (h)	Klima- faktor	Energie- effizienz	
01.2024 - 12.2024	Strom	1,8	11 400	570,0	10 830	1,28	3 450
01.2023 - 12.2023	Strom	1,8	10 845	542,3	10 303	1,33	3 675
01.2022 - 12.2022	Strom	1,8	11 065	554,3	10 531	1,31	4 250

□ 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	Flächenteile (%)	Vergleichswert ¹ Wärme	Strom
Bürogebäude	100	80	21

□ weitere Einträge in Anlage

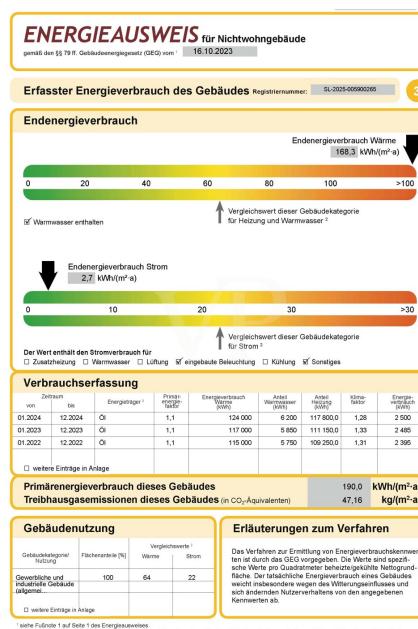
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Erstellung des Energieausweises basiert auf den durch das GEG vorgegebenen, fiktiven und aggregativen Werten pro Quadratmeter beheizte/gedeckte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes kann von diesem Wert abweichen, je nach Witterung und nach sich ändernden Nutzerverhältnissen von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ 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 09.03.2023. Die aktuelle Version steht unter www.bpb-energieausweis.de (gegebenenfalls auch Ländersitzungsberäge in Wettbewerbsrecht)

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan



VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az ingatlan

**Immobilie
gefunden,
*Finanzierung
gelöst.***

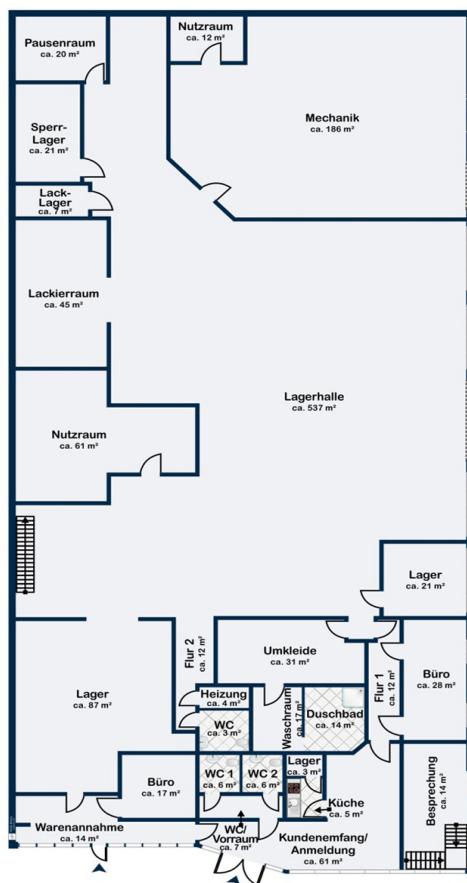
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Alaprajzok



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

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

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Az elso benyomás

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

Mit urbanem Look, stilvollen Designdetails und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m² 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.

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 42.10 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

VP azonosító: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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 felelősségtartásához

www.von-poll.com