

Schwalbach / Hülzweiler

Spazio commerciale moderno e versatile, perfetto
per magazzini, produzione o uffici.

Codice oggetto: 25171228GEW



PREZZO D'AFFITTO: 9.800 EUR

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25171228GEW	Prezzo d'affitto	9.800 EUR
Anno di costruzione	2019	Costi aggiuntivi	2.280 EUR
		Capannone/magazzino/fabbrica	Padiglione
		Compenso di mediazione	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Superficie commerciale	ca. 4.600 m²
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 700 m²
		Superficie affittabile	ca. 2470 m²

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Dati energetici

Riscaldamento	Elettricità	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	12.08.2035	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

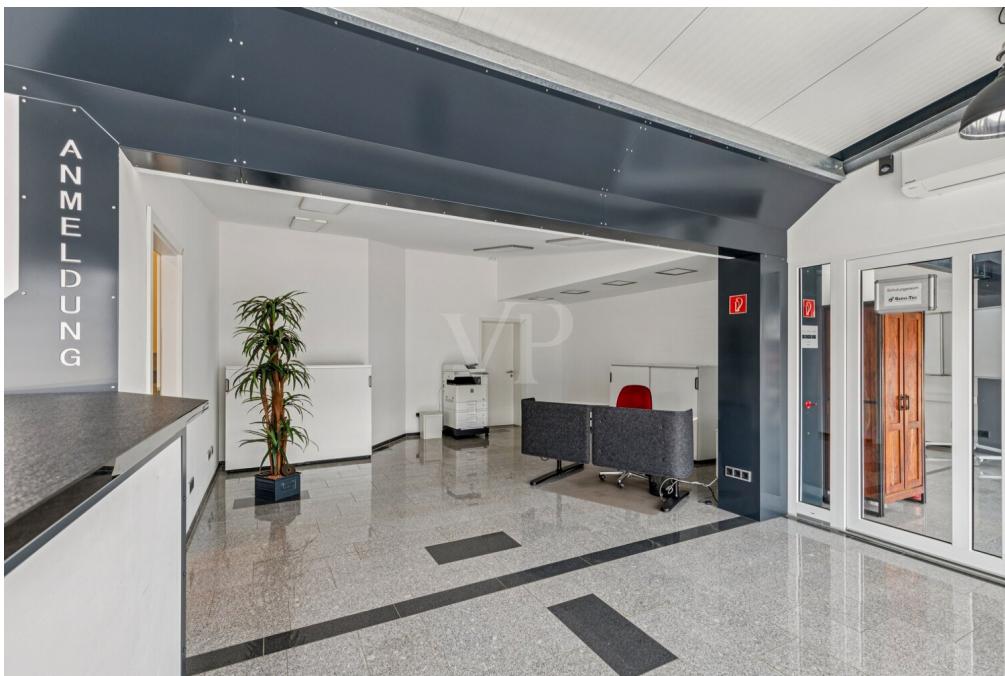
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



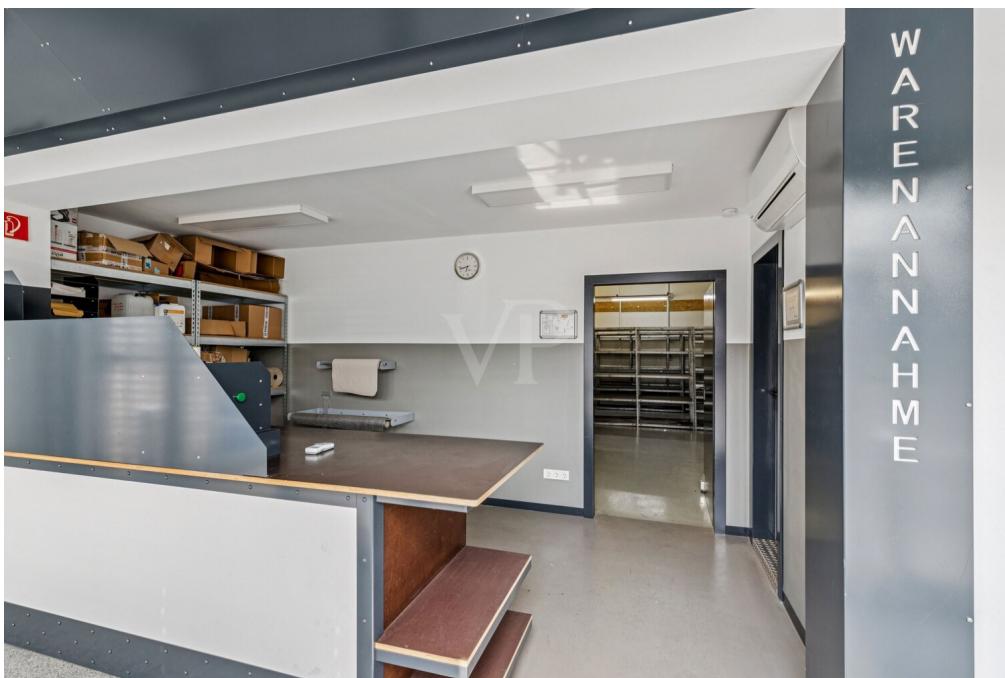
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



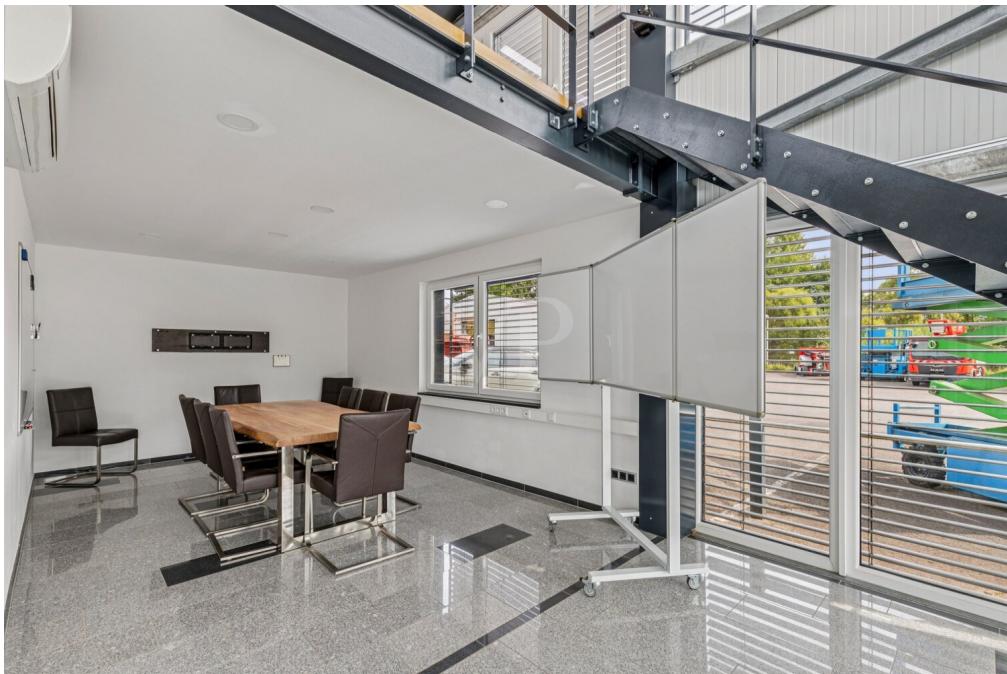
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



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

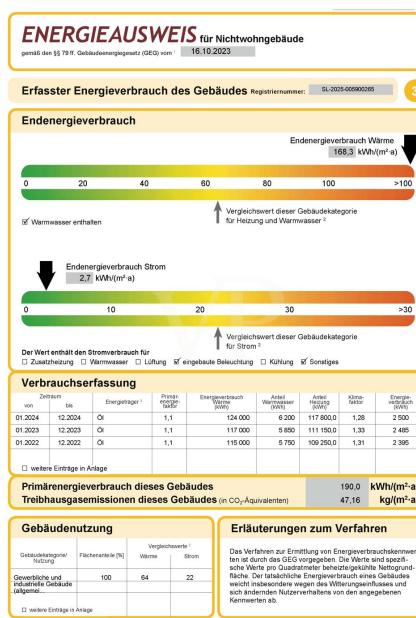
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Erfassung und Energieverbrauchsermittlung ist durch das GEG vorgegeben. Die Wärme- und Strom-
fläche ist durch das GEG vorgegebene Gebäudegrößen-Nettogrund-
fläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes
wird durch die tatsächliche Wärme- und Stromverbrauch und
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 01.01.2023 unter www.basis-energieausweise.de
gegebenerfalls auch Leistungsabschläge in Wöh

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà

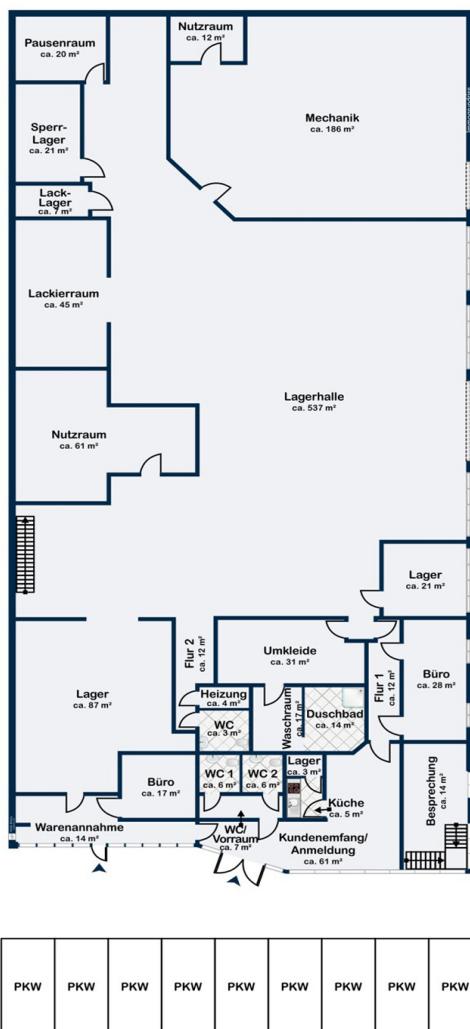
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com