

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 m <sup>2</sup>
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie commerciale	ca. 700 m <sup>2</sup>
		Superficie affittabile	ca. 2470 m <sup>2</sup>

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

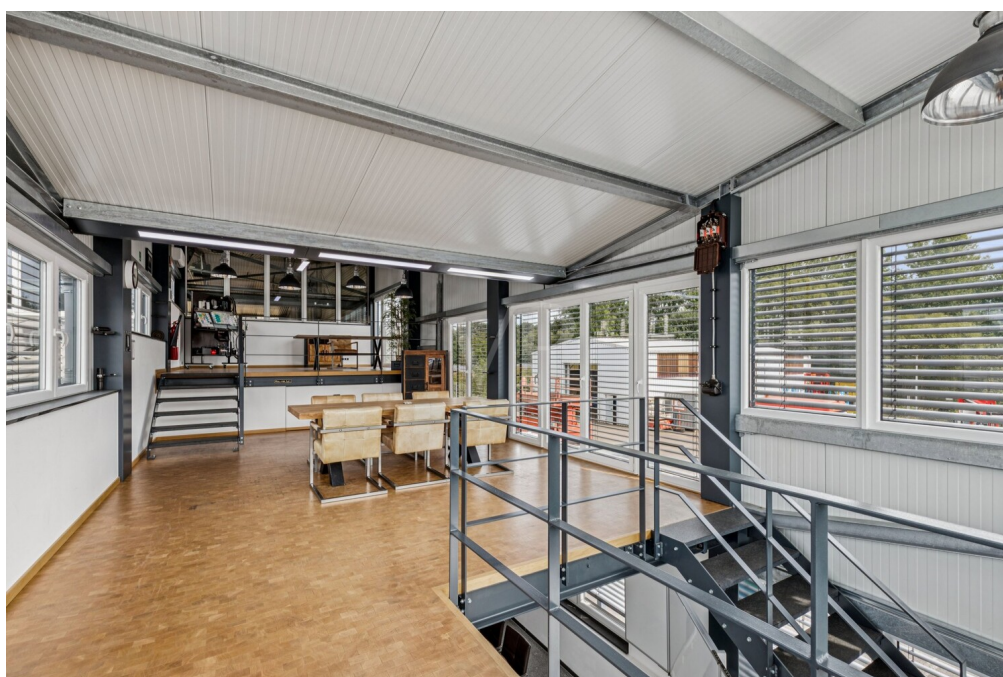
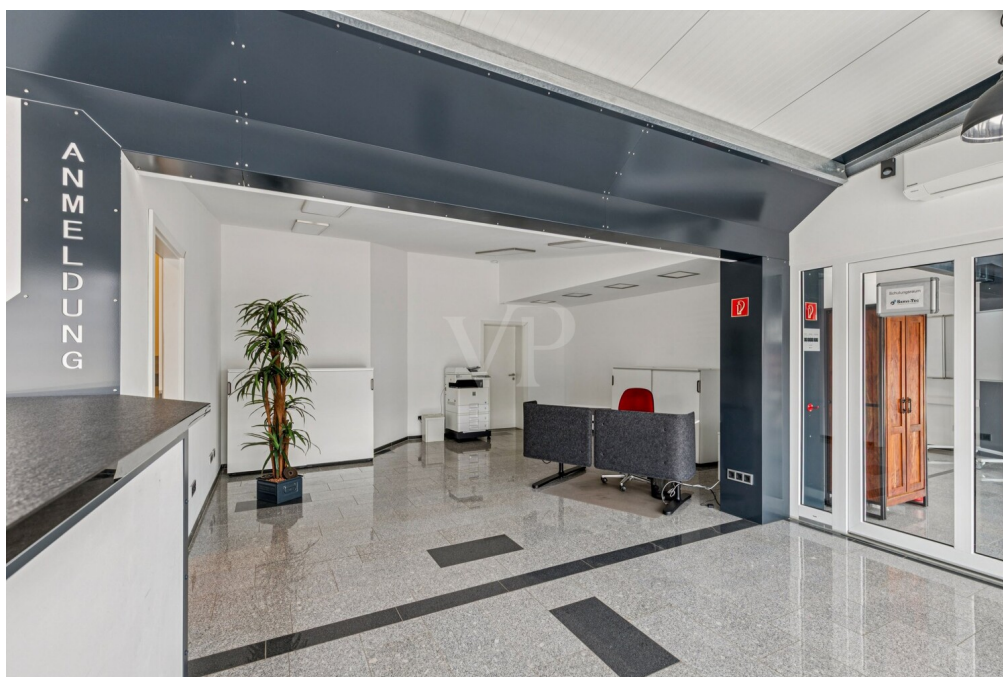
## La proprietà





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





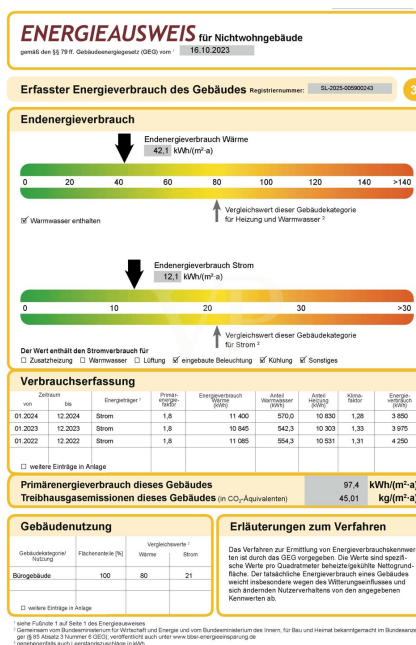
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà

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

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer: SL-2023-00590005 **3**

**Endenergieverbrauch**  
Endenergieverbrauch Wärme **165,3 kWh/(m²·a)**  
0 20 40 60 80 100 >100  
☑ Warmwasser enthalten Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser †  
Endenergieverbrauch Strom **2,7 kWh/(m²·a)**  
0 10 20 30 >30  
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom †  
Der Wert enthält den Stromverbrauch für  
☐ Zuluftheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☑ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☑ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger †	Prozesskoeffizient †	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anzahl Warmwasser (m³)	Anzahl Heizöl (l)	Stromverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)
01.2024	12.2024	Öl	1,1	124.000	6.200	117.800,0	1,38	2.500
01.2023	12.2023	Öl	1,1	111.000	5.850	111.150,0	1,38	2.485
01.2022	12.2022	Öl	1,1	115.000	5.750	109.250,0	1,31	2.395

☐ weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes** 190,0 kWh/(m²·a)  
**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 47,16 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswerte †	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude	100	64	22

☐ weitere Einträge in Anlage

**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 Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

† siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Gegenstand von Bundesförderung für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesenergiegesetz § 79 Absatz 3 Nummer 1 (2023), veröffentlicht unter [www.bmi.bund.de/energieausweis](http://www.bmi.bund.de/energieausweis)  
gegebenfalls auch Leerzeilen für Einträge in Anlage





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

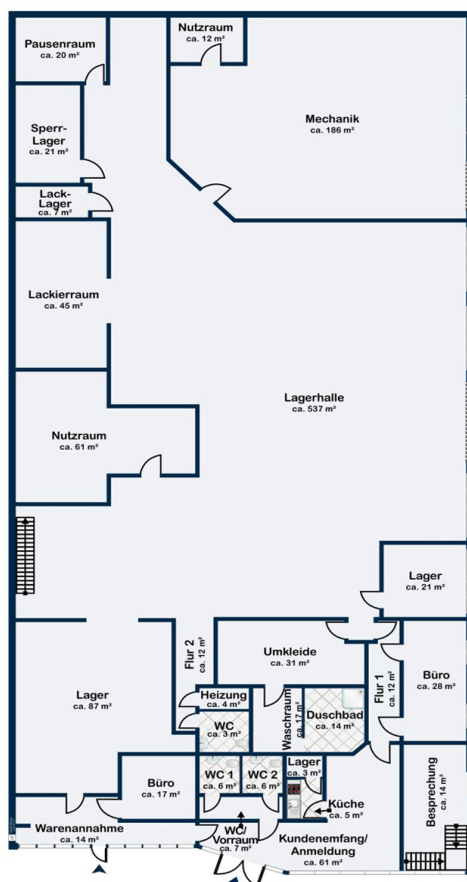


Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Planimetrie



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

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/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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](http://www.von-poll.com)