

Schwalbach / Hülzweiler

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

*Codice oggetto: 25171228GEW*



PREZZO D'AFFITTO: 0 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	<b>25171228GEW</b>	Prezzo d'affitto	<b>Su richiesta</b>
Anno di costruzione	<b>2019 Anbau</b>	Costi aggiuntivi	<b>2.280 EUR</b>
		Capannone/magazzino/fabbrica	<b>Padiglione</b>
		Compenso di mediazione	<b>Mieterprovision beträgt 2 Monatsmieten zzgl MwSt.</b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 4.600 m<sup>2</sup></b>
		Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Superficie commerciale	<b>ca. 700 m<sup>2</sup></b>
		Superficie affittabile	<b>ca. 2470 m<sup>2</sup></b>

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

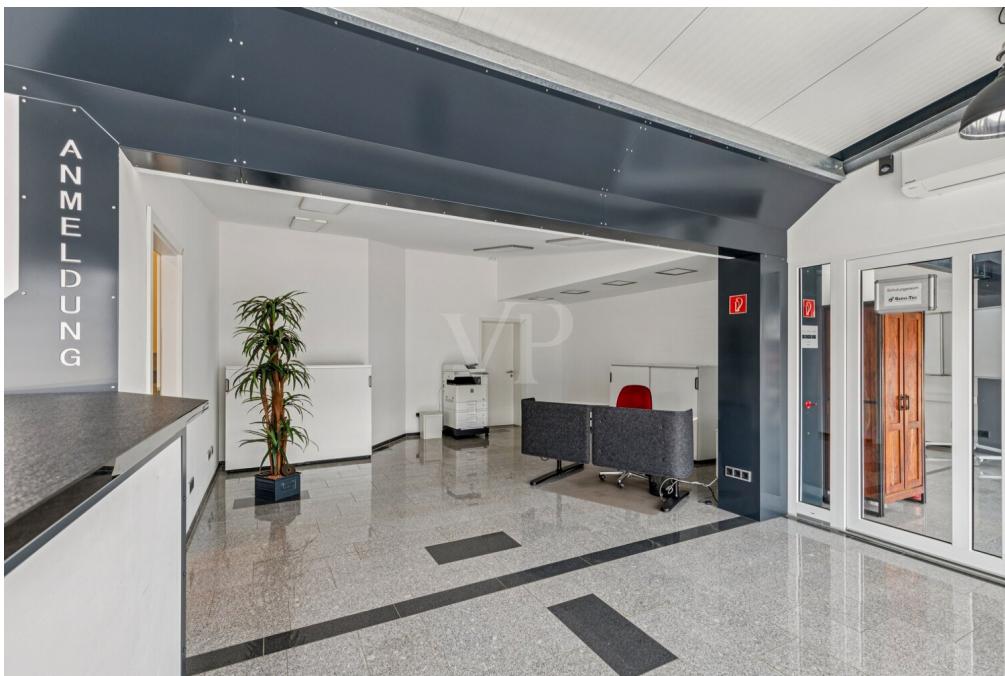
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà



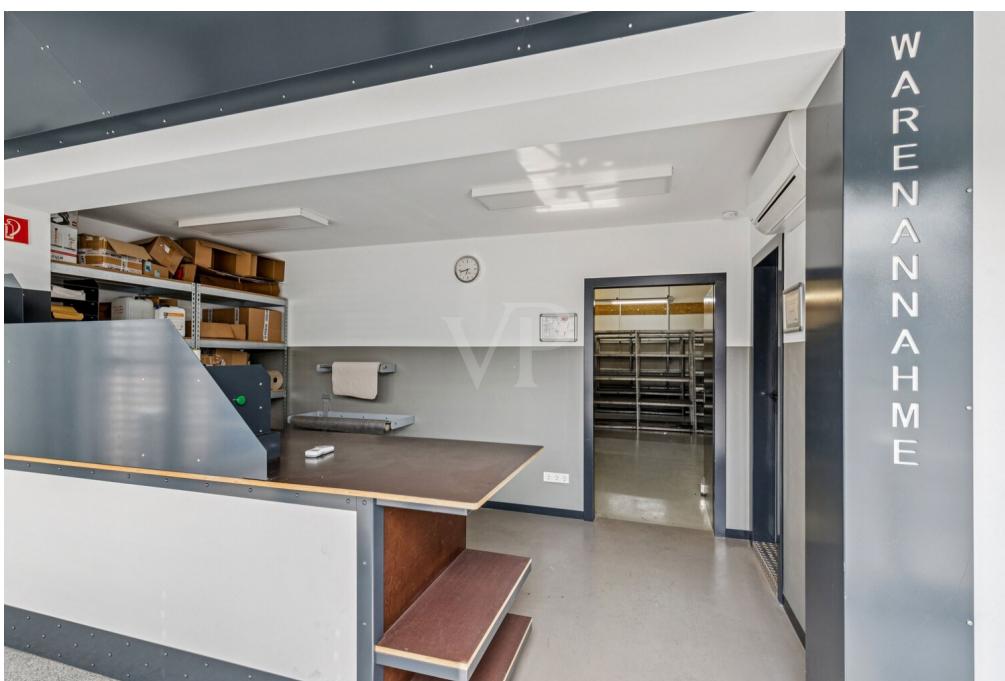
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà



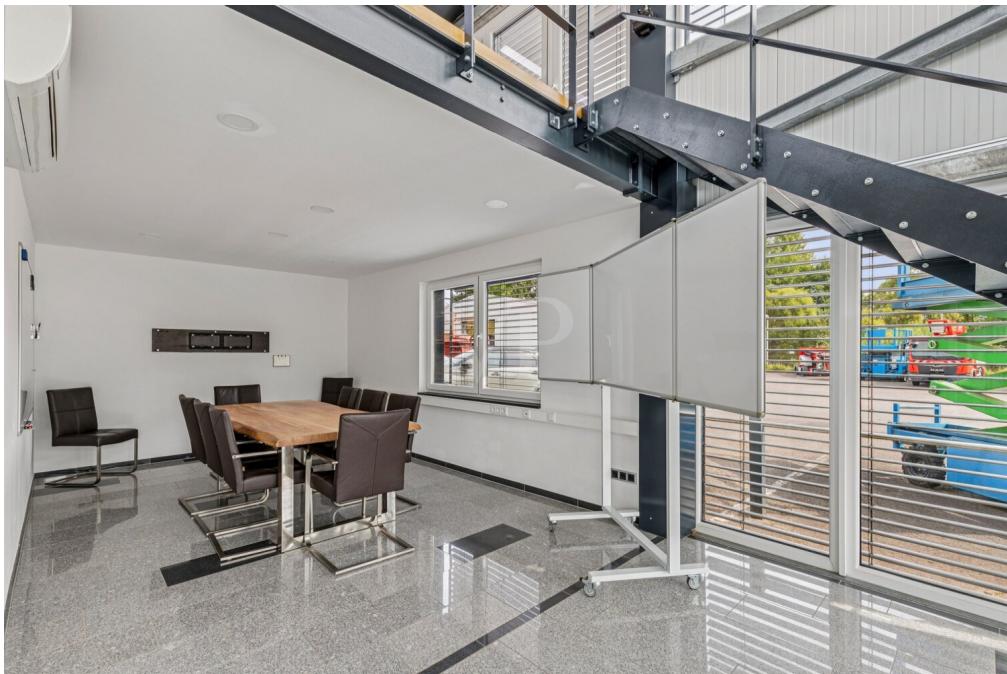
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## 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



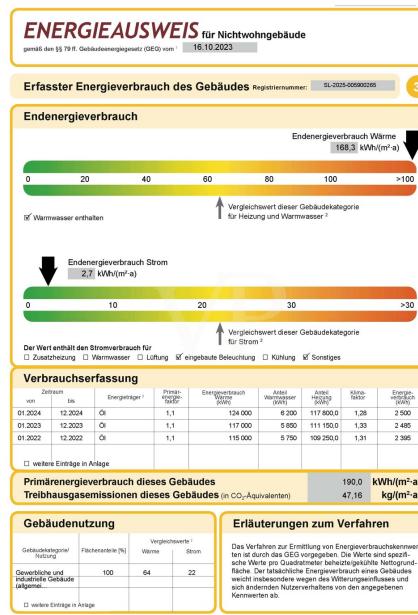
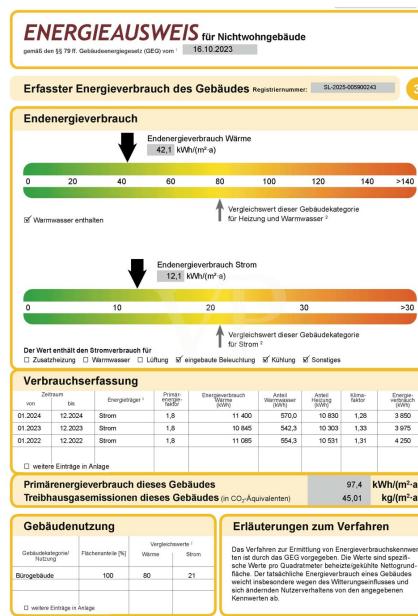
Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## La proprietà

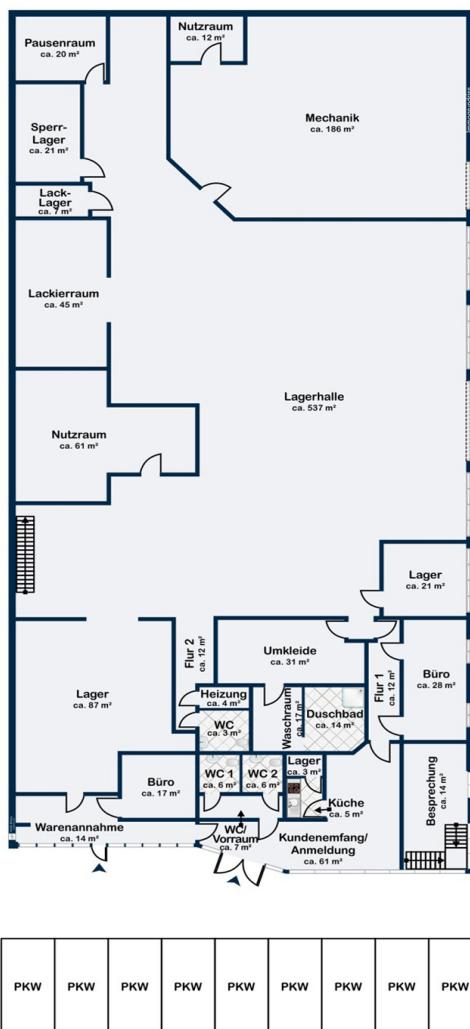
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

**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](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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