

Schwalbach / Hülzweiler

Produktionshalle mit modern ausgestatteten Büro- und Verwaltungsflächen

Codice oggetto: 26171252



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR

Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|---|
| Codice oggetto | 26171252 | Prezzo d'acquisto | Su richiesta |
| Anno di costruzione | 2019 | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,93 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Garage/Posto auto | 23 x superficie libera | Superficie commerciale | ca. 4.600 m ² |
| | | Modernizzazione / Riquilificazione | 2024 |
| | | Stato dell'immobile | Ammodernato |
| | | Tipologia costruttiva | massiccio |
| | | Superficie commerciale | ca. 1000 m ² |
| | | Superficie affittabile | ca. 2470 m ² |

Codice oggetto: 26171252 - 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 |

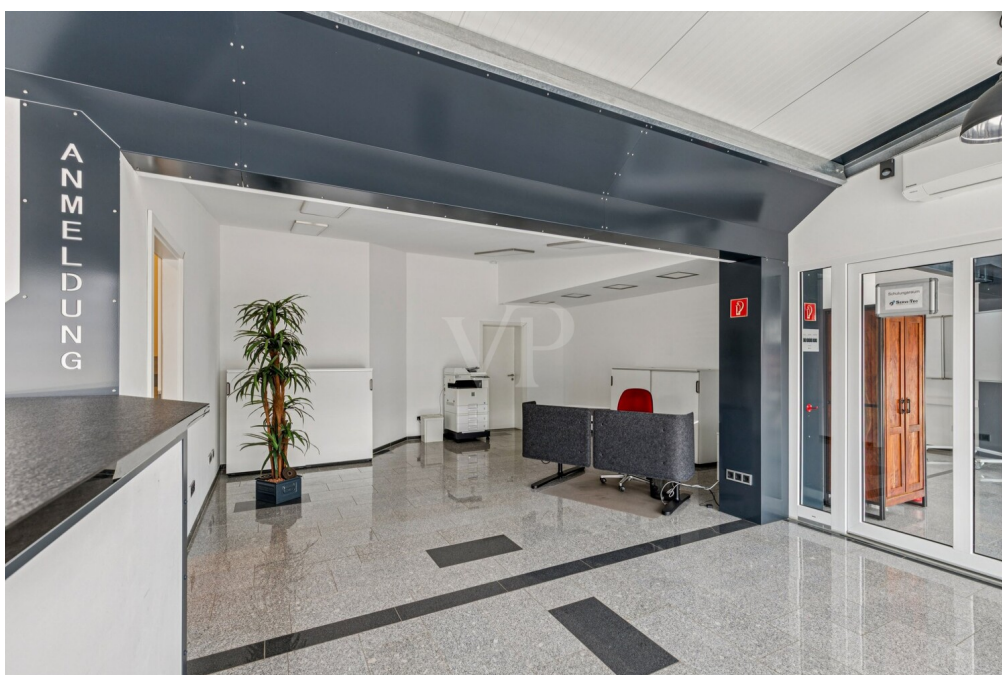
Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



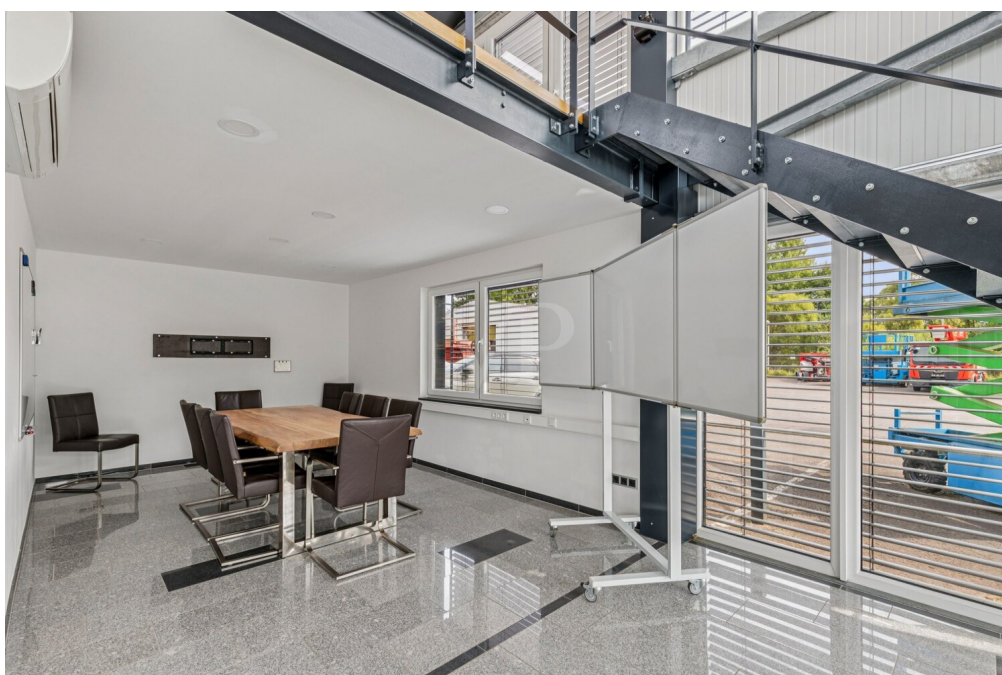
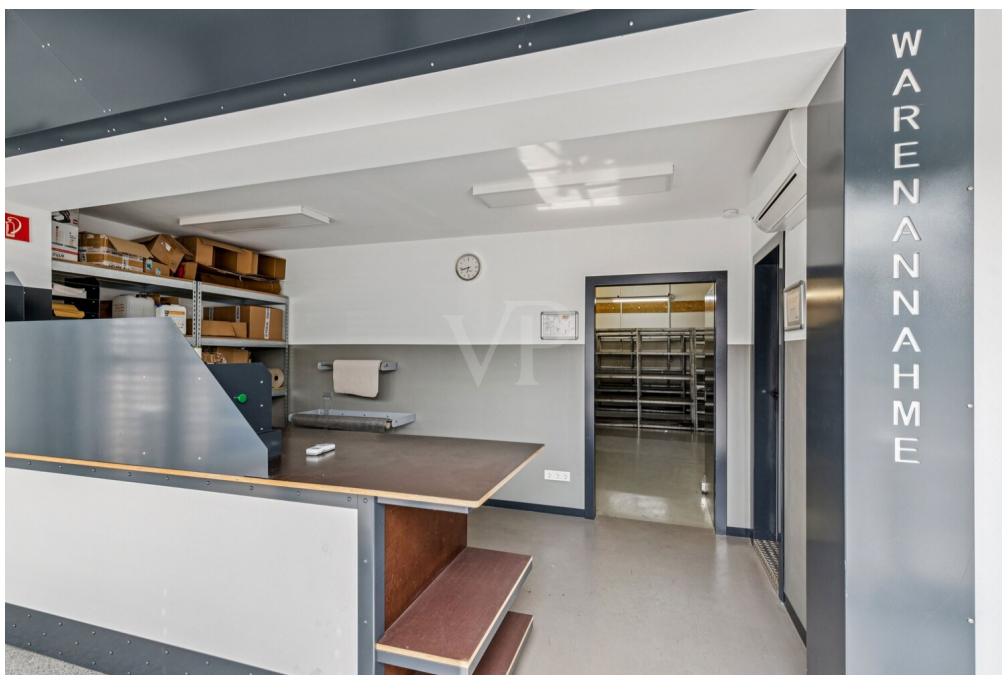
Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß des § 9 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer: SL2025-00592043

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch

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

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

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

Verbrauchserfassung

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energetischer Gebäudetyp | Primärenergieverbrauch (kWh) | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anteil Warmwasser (GWh) | Anteil Kälte (GWh) | Klimafaktor | Energieverbrauch (kWh) |
|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------|------------------------|
| 01.2024 | 12.2024 | Strom | 1,6 | 11.400 | 570,0 | 10.830 | 1,26 | 3.850 |
| 01.2023 | 12.2023 | Strom | 1,6 | 10.845 | 542,3 | 10.303 | 1,33 | 3.975 |
| 01.2022 | 12.2022 | Strom | 1,6 | 11.065 | 554,3 | 10.531 | 1,31 | 4.290 |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 97,4 kWh/(m²·a)
 Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten): 45,01 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie / Nutzung | Flächenanteil (%) | Vergleichswert ¹ | |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|
| | | Wärme | Strom |
| Bürogebäude | 100 | 80 | 21 |

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/kühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsanlaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 Genehmigt vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat beantragt im Bundesanzeiger (B 95 Absatz 3 Nummer 8 GEG), veröffentlicht am 16.10.2023 unter www.bmi.bund.de/energieausweis
 gegebenenfalls auch Leerstandsbescheinigung in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
gemäß des § 9 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Registrierungsnummer: SL2025-00592055

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme: 168,3 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch Strom: 2,7 kWh/(m²·a)

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

Verbrauchserfassung

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energetischer Gebäudetyp | Primärenergieverbrauch (kWh) | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anteil Warmwasser (GWh) | Anteil Kälte (GWh) | Klimafaktor | Energieverbrauch (kWh) |
|--------------|--------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------|-------------|------------------------|
| 01.2024 | 12.2024 | Öl | 1,1 | 124.000 | 6.200 | 117.800,0 | 1,28 | 2.500 |
| 01.2023 | 12.2023 | Öl | 1,1 | 117.000 | 5.850 | 111.150,0 | 1,33 | 2.485 |
| 01.2022 | 12.2022 | Öl | 1,1 | 115.000 | 5.750 | 109.250,0 | 1,31 | 2.395 |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 190,0 kWh/(m²·a)
 Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten): 47,16 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie / Nutzung | Flächenanteil (%) | Vergleichswert ¹ | |
|--------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------|
| | | Wärme | Strom |
| Gewerbliche und industrielle Gebäude | 100 | 64 | 22 |

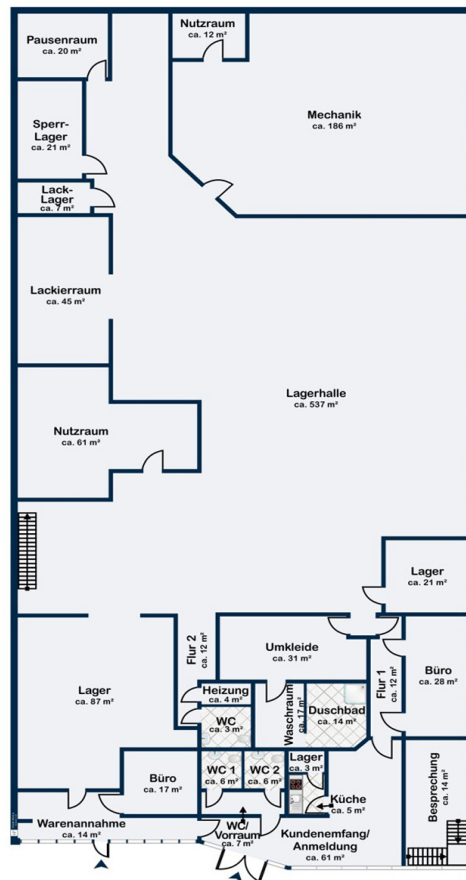
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/kühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsanlaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

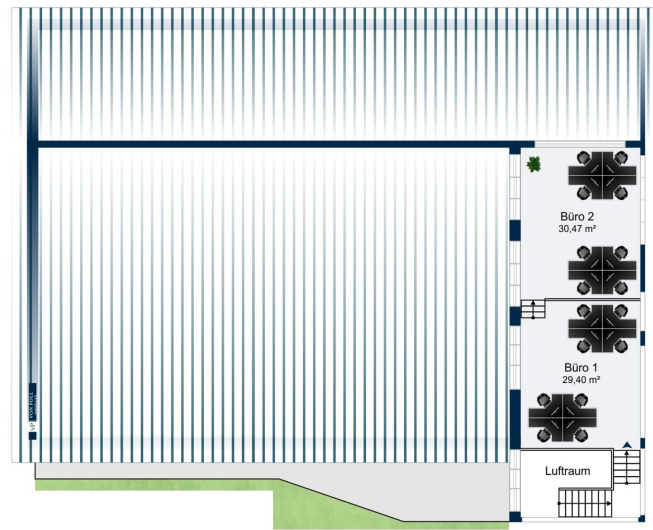
siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
 Genehmigt vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat beantragt im Bundesanzeiger (B 95 Absatz 3 Nummer 8 GEG), veröffentlicht am 16.10.2023 unter www.bmi.bund.de/energieausweis
 gegebenenfalls auch Leerstandsbescheinigung in kWh

Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Planimetrie



| | | | | | | | | |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|



Obergeschoss

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: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Una prima impressione

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

Mit markantem, urban geprägtem Erscheinungsbild, stilvollen Designelementen und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m² präsentiert sich diese im Jahr 1990 errichtete Gewerbeeinheit als moderner, repräsentativer Standort mit durchdachter Raumstruktur und vielseitigem Nutzungspotenzial. Der im Jahr 2019 realisierte, vorgelagerte Neubau ergänzt das Ensemble in zeitgemäßem Industrie-Stil und unterstreicht mit seiner prägnanten Fassade aus langlebigen Sandwichpaneelen den professionellen und charakterstarken Gesamtauftritt der Immobilie.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem renovierte Büro-Container (ca. 140 m²), die derzeit vermietet sind und zusätzliche Einnahmen generieren. Diese sind Bestandteil des Verkaufs und gehen vollständig mit dem Objekt auf den Käufer über. Desweiteren gibt es noch eine freistehende Lagerhalle mit ca. 260 m².

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 Produktionshalle ermöglichen eine reibungslose logistische Organisation – von der Bestellung bis zur

Auslieferung.

Die Produktionshalle bietet enormes Potenzial – ob für Produktion, Lagerung oder Montage.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen eine Lackierkabine mit integriertem 3-t-Kran, zwei Hallenkräne mit jeweils 5 t Traglast und einer Spannweite von 25 m sowie zwei elektrisch betriebene Sektionaltore mit isolierten Lichtsegmenten (Breiten ca. 6 m und 4 m) und Fernbedienung – optimal ausgelegt auch für komfortable LKW-Anlieferungen

Diese Immobilie vereint moderne Architektur, durchdachte Funktionalität und flexible Nutzung in einzigartiger Weise.

Sie ist die ideale Lösung für Unternehmen oder Investoren, die Büro-, Produktions- und Lagerfläche an einem repräsentativen Standort zusammenführen möchten – mit Stil, Effizienz und Zukunftspotenzial.

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Vorlage eines aktuellen Banknachweises möglich sind.

Für Fragen oder Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Dettagli dei servizi

-Photovoltaikanlage-

- Wechselrichter 1: 90 kW Einspeisung, bei Bedarf nutzbar
- Wechselrichter 2: 10 kW Eigenverbrauch, erweiterbar auf 25 kW

-Stromversorgung/E-Mobilität-

- Elektroanlage (2020–2023 erneuert)
- 30 % Leistungsreserve
- Erweiterbar für Wallboxen und weitere Verbraucher
- Ca. 10 Unterverteilungen im Produktionsbereich

-Wärmepumpe (Bürotrakt Halle)-

- Heizen im Winter
- Kühlen im Sommer

-Wärmepumpe (Büro - Container)-

- 3 separate Anlagen
- Je Bürobereich individuell steuerbar (Heizen/Kühlen)

-Ölzentralheizung-

- Versorgung Produktions- und Lagerflächen
- Tankvolumen: 30.000 l
- Bestand: ca. 20.000 l

-Notstromaggregat-

- 40 kW Leistung
- Automatischer Start bei Stromausfall

-Räumlichkeiten-

- Lackierkabine (~6 m Höhe)
- Absaugung, 3 t Kran, Druckluft
- Separates Lacklager mit Reinigungsanlage

-Serverraum-

- Klimatisiert

- Großes, belüftetes Rack
- Netzwerk 2023 erneuert
- Tresor (ca. 2 × 1 × 1 m)
- Chef-Büro (360° Büro)-
- Hochwertiger Industriestyle
- Hirnholzparkett
- „Geheime“ Schublade (~2 × 3 m)
- Bürotrakt
- Außenjalousien (programmierbar & manuell)
- Personalbereich-
- Pausenraum mit Küche
- Überdachte Terrasse
- Sanitär-
- Modernes Duschbad
- Umkleide + Spinde
- Separate Kundentoiletten
- Verladerampe-
- Mobile LKW-Rampe (20 t)
- Absauganlage-
- Produktionshalle
- Mobiler elektrischer Schlauchabwickler
- Ölabscheider-
- Zentral für gesamtes Gelände
- Pressluft-
- Kompressoranlage
- 1.000 l Druckluftbehälter
- Versorgung gesamte Produktion
- Beleuchtung-
- Büro: LED
- Flure/Nebenräume: Bewegungsmelder
- Halle: überwiegend LED-Deckenbeleuchtung
- Parkplätze-
- 14 PKW-Stellplätze (Eingangsbereich)
- 3 zusätzliche Außenstellplätze
- Weitere seitlich und bei Bürocontainern

- Ca. 10 LKW-Stellplätze
- Sektionaltore-
- 2 Tore mit isolierter Fensterfläche
- Fernbedienung
- Zeitsteuerung / Sperrfunktion
- Eingangstor-
- Elektrisch, fernbedienbar
- Automatisches Schließen einstellbar
- Außenbeleuchtung-
- Straßenlaternen am Gelände
- Automatisch bei Dämmerung
- Anpassbar
- Sicherheit-
- Kamerasystem (Mobotix)
- Alarmfunktion
- Allgemein-
- Flexible Raumaufteilung
- Produktionsbereiche schnell veränderbar
- Keine aufwendigen Umbauten notwendig
- Ausstattung (optional übernehmbar)-
- Gabelstapler
- Hebebühnen
- Schweißgeräte
- Weitere Maschinen
- Modernisierungen-
- Laufend von 1999 bis heute

Codice oggetto: 26171252 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Tutto sulla posizione

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem top etablierten Gewerbegebiet im Schwalbacher Ortsteil, das durch seine gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Anbindung überzeugt.

Die Autobahnen A8 ist in unmittelbarer Nähe und die A620 ist in wenigen Minuten erreichbar.

Beide Autobahnen gewährleisten eine zügige Verbindung nach Saarlouis, Saarbrücken, Luxemburg und Frankreich. Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Ensdorf und Saarlouis ebenfalls gut ausgebaut.

Ausreichend Park- und 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.

Das Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus etablierten Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern – ein idealer Standort für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Insgesamt präsentiert sich das Gewerbegebiet als exklusiver und leistungsstarker Standort, der ideale Voraussetzungen für anspruchsvolle Investitionen und nachhaltiges, langfristiges Wachstum bietet.

Codice oggetto: 26171252 - 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