

Dillingen

"RESERVIERT" Wohn- und Geschäftshaus Odilienplatz Dillingen

Número da propriedade: 25171212V



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 225 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 259 m²

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Numa vista geral

Número da propriedade	25171212V	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 225 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10		
Quartos	3		
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1935	Área útil	ca. 146 m ²
		Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Remoto	Procura final de energia	180.79 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	27.03.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



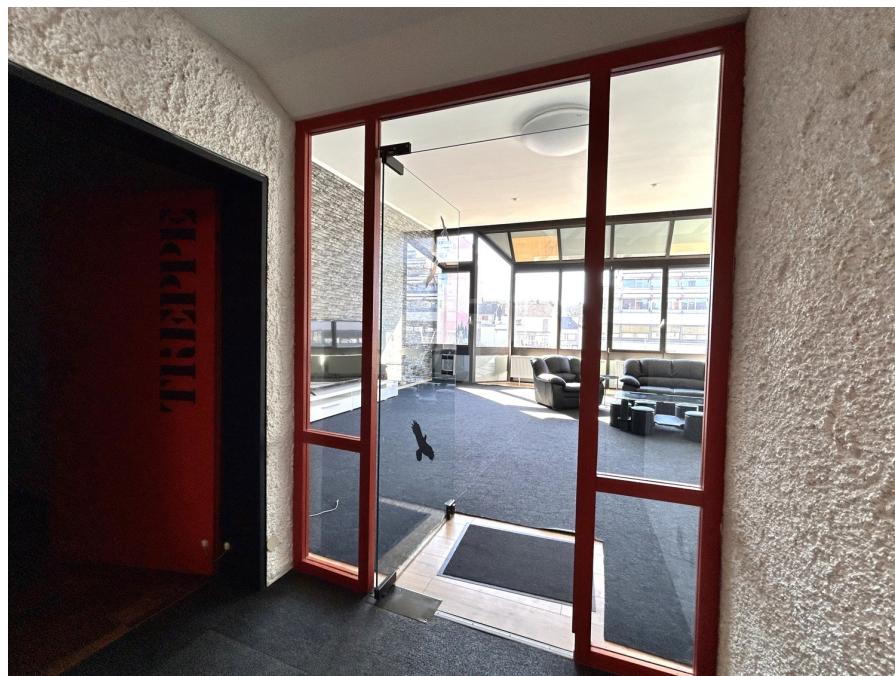
Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



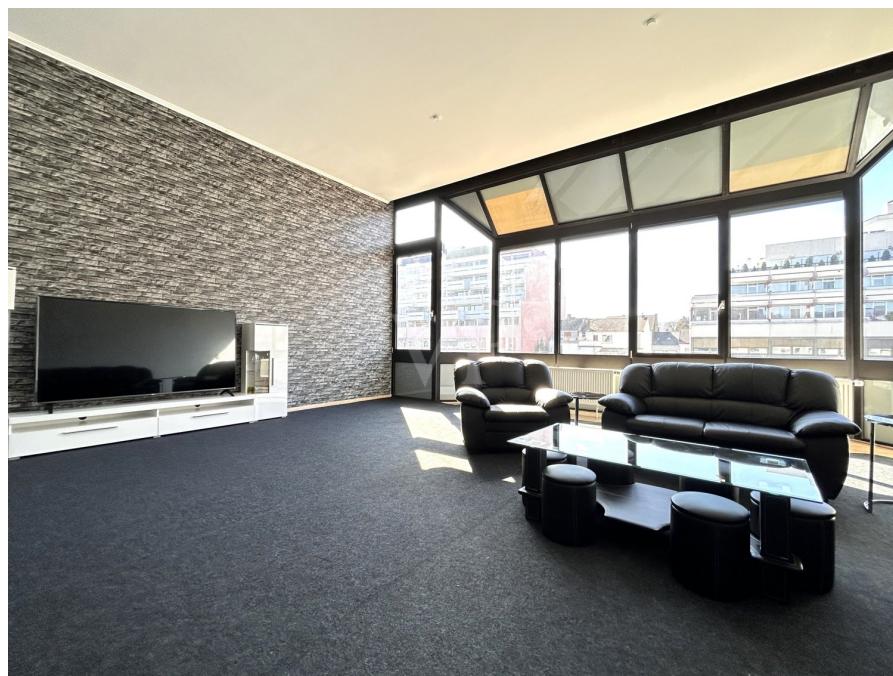
Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel



Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

O imóvel

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-00560001 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen	70,76 kg CO ₂ -Äquivalent /m ² a
Endenergiebedarf	180,6 kWh/(m ² a)
Primärenergiebedarf	235,2 kWh/(m ² a)

Anforderungen gemäß GEG:
Durchschnittsbedarf: ie-Wert: 235,23 kWh/(m²a) Anforderungswert: 102,90 kWh/(m²a) □ Verfahren nach DIN V 19999
Erreichbare Qualität der Gebäudehülle: ie-Wert: 1,04 kWh/(m²K) Anforderungswert: 0,65 kWh/(m²K) □ Regelverfahren nach § 16 GEGL, Modellgebäudeverfahren
Sonnenergie Wissenscheck (bei Neubau): eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes (nicht ertragbar in Investitionszweck) 180,79 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grundlage des § 19 Absatz 2 Nummer 1 EStG und § 16 GEGL

Art:	Deckungsmaß*	Ablauf der Pflichtzeit:
Art:	%	%
Art:	%	%

Maßnahmen zu Einsparung
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEGL erfüllt.
□ Die Anforderungen nach § 15 GEGL in Verbindung mit § 16 GEGL wird eingehalten
□ Maßnahmen nach § 15 GEGL in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEGL. Die Anforderungen nach § 16 GEGL werden um _____ % unterschritten. Anteil der Pflichtzeit: _____ %

Vergleichswerte Endenergie*

Erläuterungen zum Berechnungserfahren
Das ESG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Häufigste wege ist ein Vergleich mit Rundwerteangaben aus dem Regelverfahren. Der angezeigte Bedarfswert ist der tatsächliche Energieverbrauch des Gebäudes. Der tatsächliche Gebäudenutzfläche (A_n) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

* nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 18 Absatz 2 GEGL
** Erkennungskennzeichen, MTR: Mietreihennummer

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-00560002 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme	123,0 kWh/(m ² a)
Wärmewasser enthalten	
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Wärmewasser*	

Endenergieverbrauch Strom

Endenergieverbrauch Strom	32,5 kWh/(m ² a)
Wert entfällt den Stromverbrauch für:	
□ Zusatzheizung □ Wärmespeicher □ Lüftung □ eingebaute Beleuchtung □ Kühlung □ Sonstiges	
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom	

Verbrauchserfassung

Zeitraum	Energieperiode	Prästige- und Auslastungsmaß*	Energieverbrauch (kWh)	Anteil (m ² a)	Anteil (m ² a)	Klimabereinigt	Energie- und Kostenintensiv
01.2024 - 12.2024	Ferndienste	1,3	14 383	714,2	13 969	1,32	4 710
01.2023 - 12.2023	Ferndienste	1,3	14 754	737,7	14 016	1,37	4 760
01.2022 - 12.2022	Ferndienste	1,3	12 100	605,0	11 495	1,34	4 820

□ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 219,4 kWh/(m²a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 69,18 kg/(m²a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenteile (%)	Vergleichswert*
		Wärme Strom
Verkaufsstellen (Allgemein)	100 78 23	

Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Erfassung des Energieverbrauchsmaßes ist durch das ESG vorgegeben. Die Wärme- und asphaltischen Werte pro Quadratmeter beziehen sich auf die Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes kann von den angegebenen Werten abweichen, wenn es sich um sich ändernde Nutzerverhältnisse von den angegebenen Kennwerten ab.

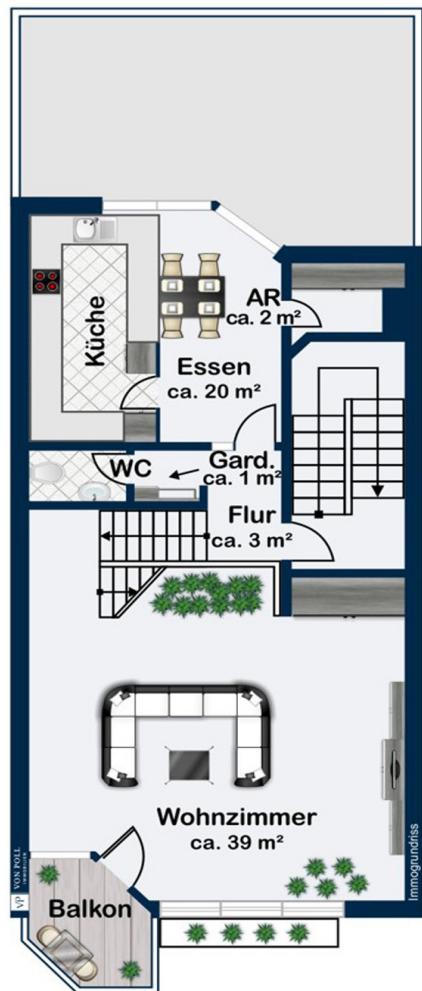
* keine Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
Generieren vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klima und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekannt gemacht im Bundesanzeiger vom 09.09.2023 unter www.basis-eigene-rechnung.de gegebenenfalls auch Leistungsabschläge in Wöh

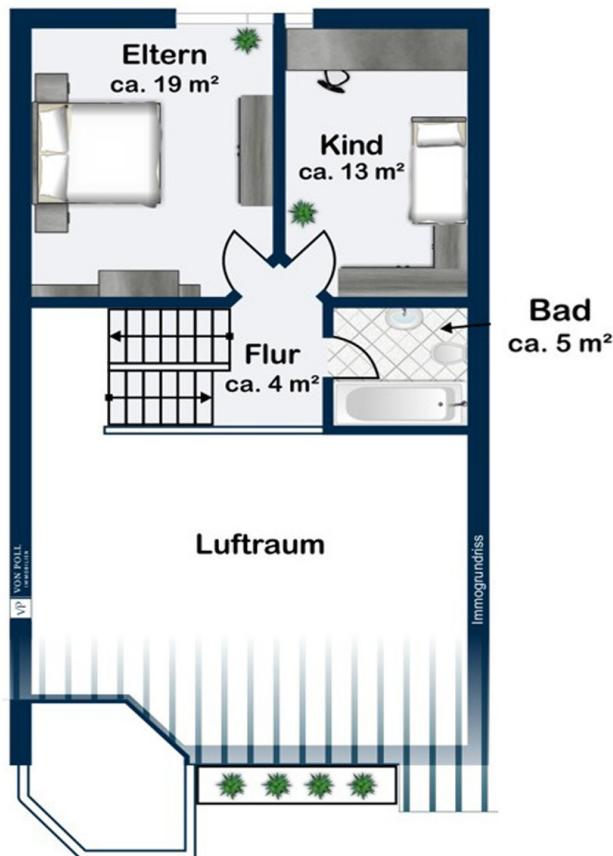
Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Uma primeira impressão

"R E S E R V I E R T " bis 11.12.2025 Dieses Wohn- und Geschäftshaus, im Jahr 1977 umfassend kernsaniert, vereint Funktionalität mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 259 m² großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie über mehrere Etagen und bietet sowohl Gewerbeblächen als auch Wohneinheiten.

Das Erdgeschoss (ca. 142 m²) umfasst eine großflächige, ca. 100 m² große Ladenfläche, die sich ideal für verschiedenste Geschäftsmodelle eignet. Der Gewerbebereich wird durch angrenzende Vorrats- und Büroräume im hinteren Teil der Immobilie ergänzt, die optimale Arbeitsbedingungen schaffen. Direkt vor dem Eingang des Erdgeschosses befindet sich zudem ein Lastenaufzug, der in den Keller führt. Eine Wendeltreppe innerhalb der Ladenfläche führt in den Keller sowie ins Obergeschoss, wobei der Zugang zur Wohnung verschlossen wurde – der Wohnbereich ist ausschließlich über das separate Treppenhaus erreichbar.

Das erste Obergeschoss bietet ca. 110 m² Wohnfläche mit hellen, hohen Räumen und einer beeindruckenden, gigantischen Fensterfront, die der Wohnung einen loftartigen Charakter verleiht. Hier erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit hoher Decke, eine geräumige Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im zweiten Obergeschoss erstreckt sich eine geräumige Maisonette-Wohnung auf ca. 107 m². Diese Wohneinheit verfügt über eine lichtdurchflutete Küche mit direktem Zugang zu einer sonnigen Dachterrasse, ein Gäste-WC und einen offenen Wohnbereich mit Balkon. Eine Etage höher bieten zwei weitere Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche viel Platz und Komfort. Die Wendeltreppe führt bis unter die Dachspitze, wo sich ein Studioraum befindet, der flexibel als zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden kann.

Das Gebäude ist vollunterkellert und bietet zusätzliche Lagermöglichkeiten für die Gewerbeeinheit. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen Aufzugsanlagen: Ein Lastenaufzug vom Erdgeschoss in den Keller sowie ein Personenaufzug, der vom Keller bis ins Obergeschoss führt. Beide Anlagen sind derzeit stillgelegt, können jedoch nach entsprechender Wartung wieder in Betrieb genommen werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Bitte halten Sie uns vorab einen Banknachweis bereit, vielen Dank.

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Detalhes do equipamento

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m² + Nebenräume = ca. 142 m²)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug - stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Tudo sobre a localização

Dillingen an der Saar ist eine reizvolle Stadt im Saarland, die sich durch ihre idyllische Lage am Fluss und ihre historische Bedeutung als einstiges Zentrum der Eisenindustrie auszeichnet. Die Altstadt spiegelt eine bewegte Vergangenheit wider, während moderne Entwicklungen das Stadtbild harmonisch ergänzen.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, eine Grundschule und eine Kindertagesstätte – sind bequem erreichbar.

Die Stadt verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu größeren Städten wie Saarbrücken und Trier. Zudem ist Dillingen gut in das öffentliche Verkehrsnetz integriert, mit regelmäßigen Busverbindungen und einem Bahnhof, der regionale und überregionale Ziele leicht erreichbar macht.

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 180.79 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25171212V - 66763 Dillingen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marie-Louise Frank

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com