

Schwalbach / Hülzweiler

# Moderne und vielseitig Gewerbefläche – perfekt für Lager, Produktion oder Büronutzung.

*Número da propriedade: 25171228GEW*



**PREÇO DO ALUGUEL: 9.800 EUR**

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

- 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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Numa vista geral

|                       |             |                             |                                                                                   |
|-----------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25171228GEW | Preço do aluguel            | 9.800 EUR                                                                         |
| Ano de construção     | 2019        | Custos adicionais           | 2.280 EUR                                                                         |
|                       |             | Comissão para arrendatários | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|                       |             | Área total                  | ca. 4.600 m <sup>2</sup>                                                          |
|                       |             | Tipo de construção          | Sólido                                                                            |
|                       |             | Área comercial              | ca. 700 m <sup>2</sup>                                                            |
|                       |             | Área arrendáve              | ca. 2470 m <sup>2</sup>                                                           |

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Dados energéticos

|                                   |              |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Eletricidade | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 12.08.2035   | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2019                              |

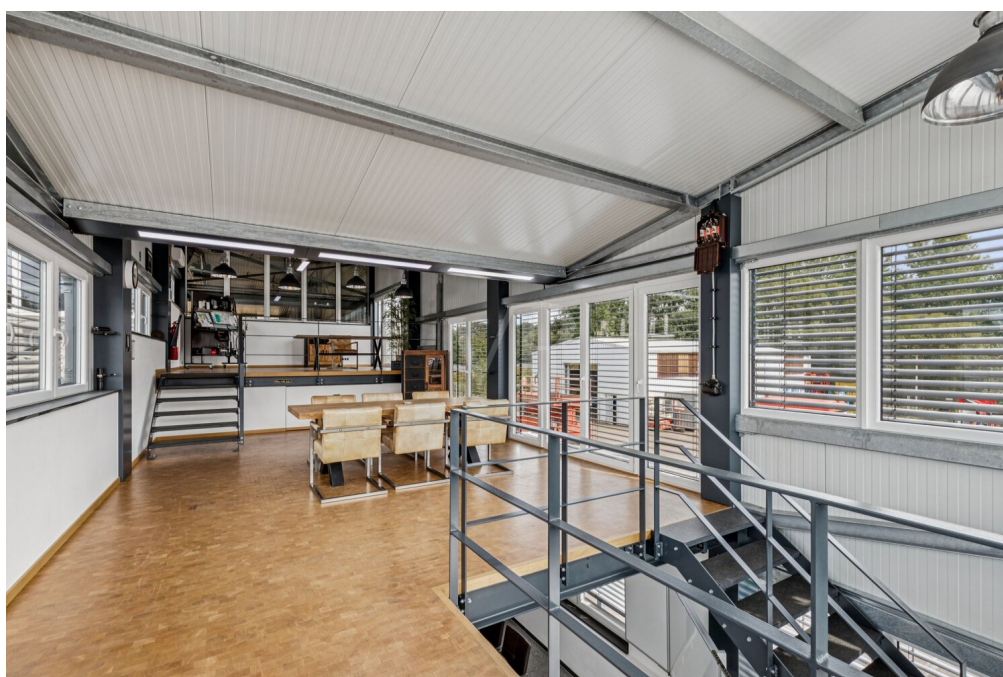
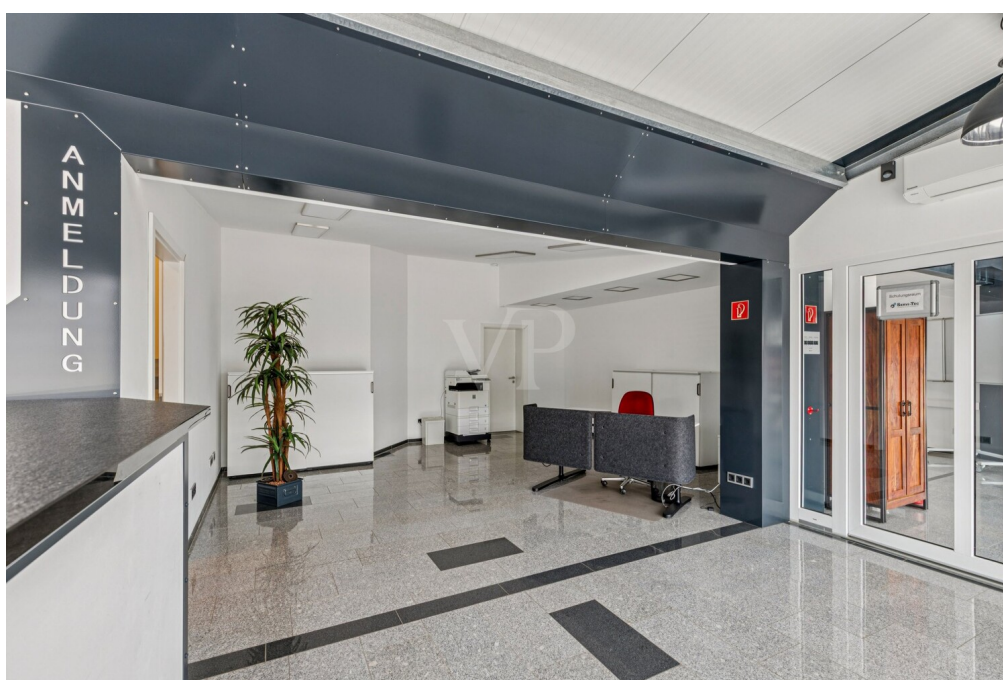
Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



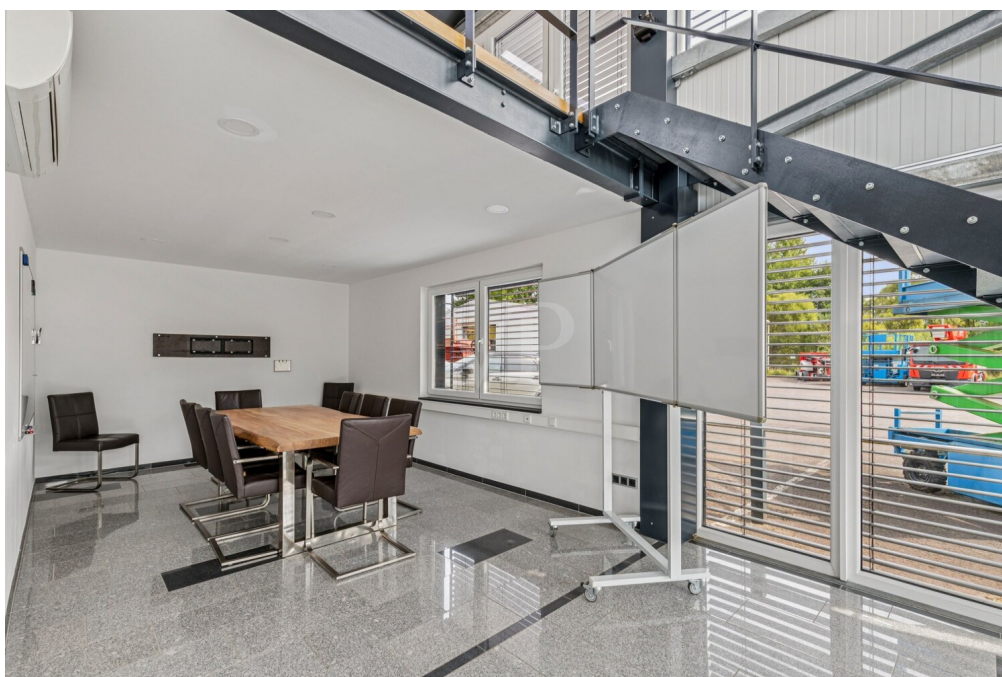
Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



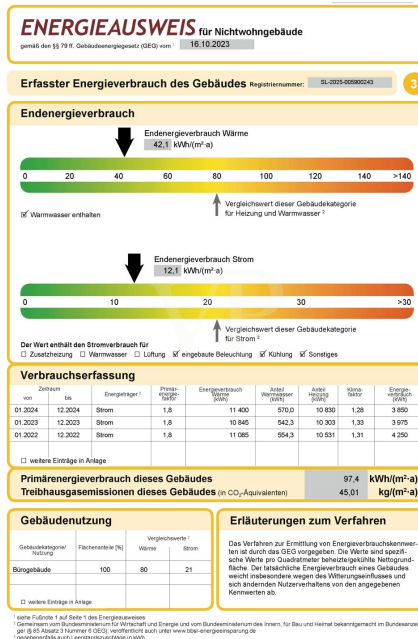
Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel

**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 1 | Prozentsatz Energie 1 | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Wärmefaktor | Energieverbrauch Strom (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                      | 5.950                   | 111.050,0            | 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 1 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 Klimawandel 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 weitere Angaben.



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## O imóvel



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

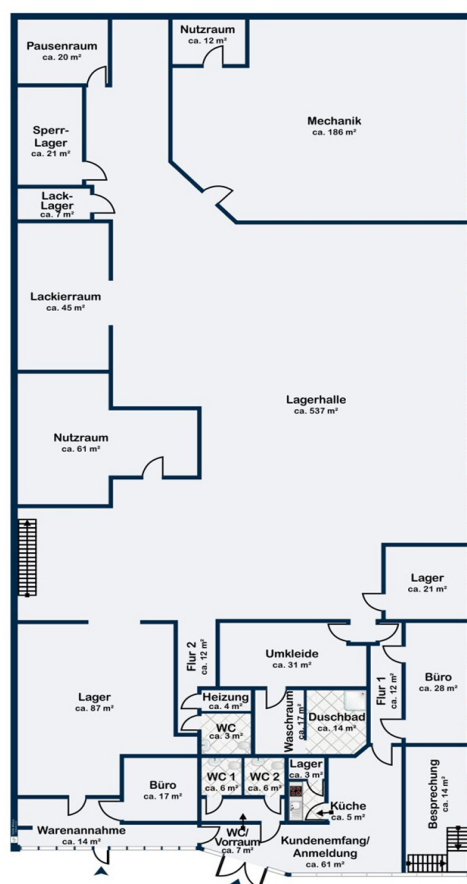


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Plantas dos pisos



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

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: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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