

Schwalbach / Hülzweiler

Zur Miete: Effiziente Produktionshalle mit modernen Büroflächen

Número da propriedade: 25171228GEW



PREÇO DO ALUGUEL: 0 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**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Numa vista geral

Número da propriedade	25171228GEW	Preço do aluguel	Sob consulta
Ano de construção	2024	Custos adicionais	2.280 EUR
		Comissão para arrendatários	Mieterprovision beträgt 2 Monatsmieten zzgl MwSt.
		Área total	ca. 4.600 m ²
		Tipo de construção	Sólido
		Área comercial	ca. 1000 m ²
		Área arrendável	ca. 2470 m ²

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

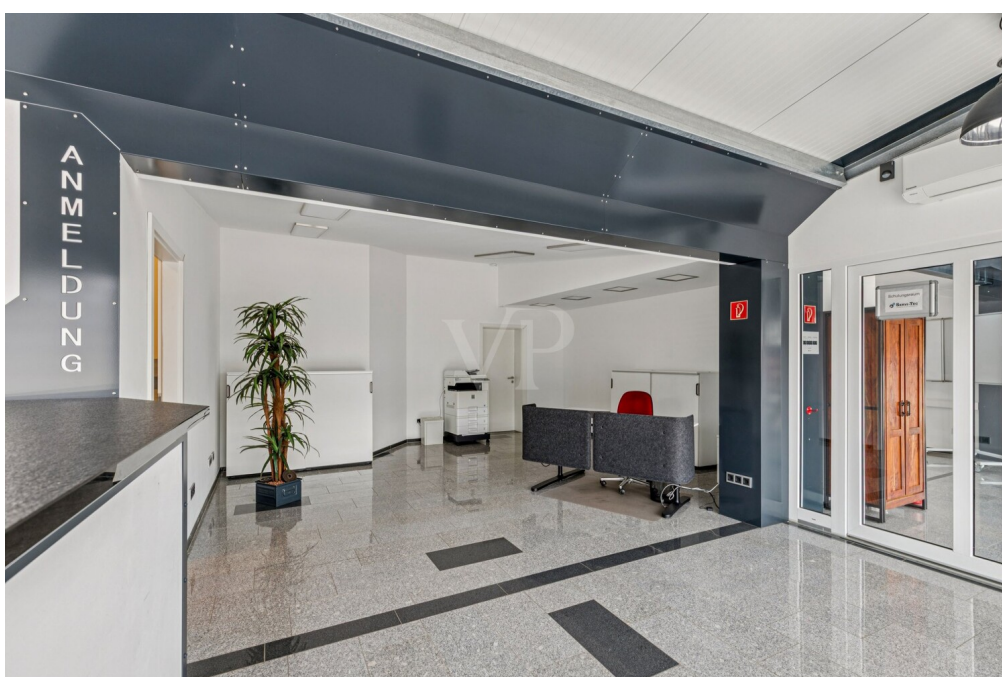
Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

O imóvel



Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

O imóvel



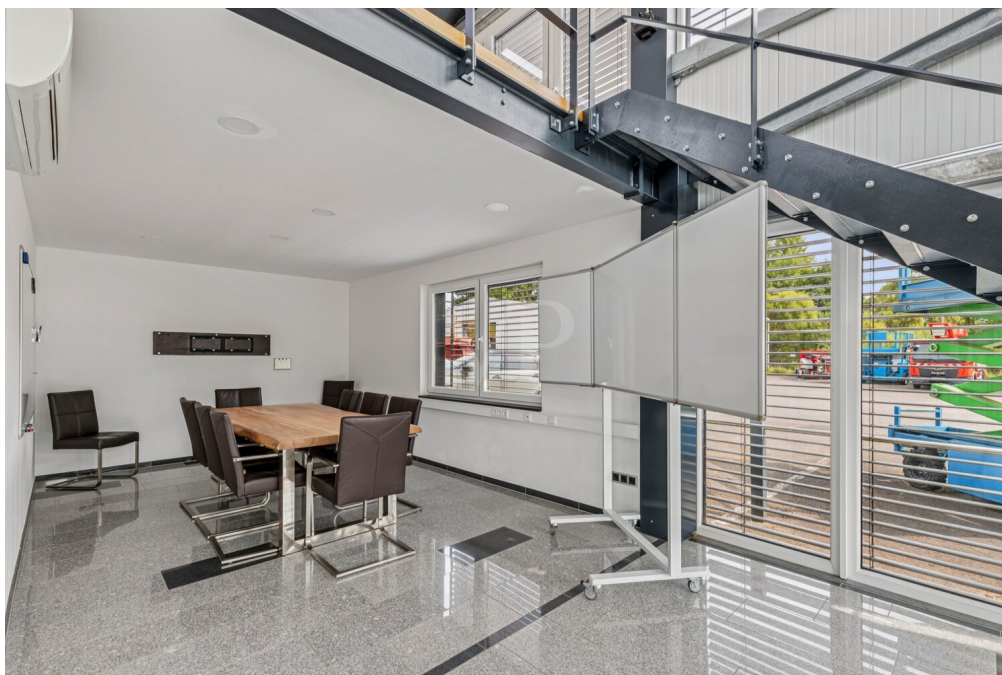
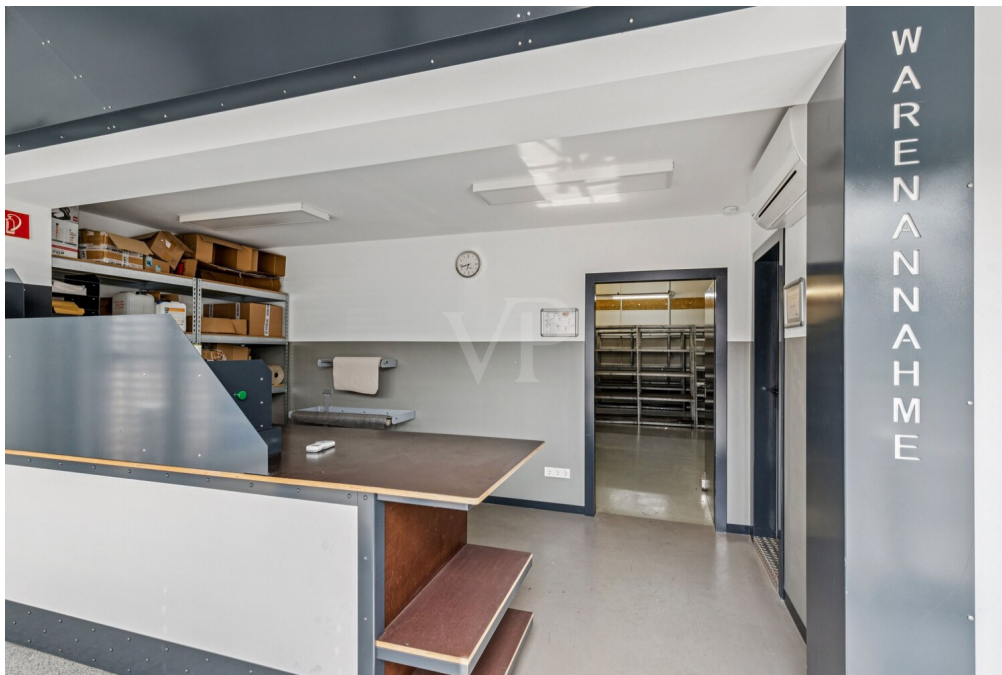
Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

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

Registrierenummer: SL2023-00992042

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch

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

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Preis- kategorie	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Klima- faktor	Energie- wert [kWh]
01.2024	12.2024	Strom	1,8		11.400	570,0	10.830	1,28	3.850
01.2023	12.2023	Strom	1,8		10.845	542,3	10.303	1,33	3.975
01.2022	12.2022	Strom	1,8		11.095	554,3	10.541	1,31	4.250

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

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswert	
		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/gekühlte Nutzfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

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

Registrierenummer: SL2023-00992045

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch

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

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Preis- kategorie	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Arbeits- Wärme [kWh]	Klima- faktor	Energie- wert [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		111.900	5.850	111.150,0	1,33	2.485
01.2022	12.2022	Öl	1,1		115.900	5.790	109.250,0	1,31	2.395

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

Gebäudenutzung

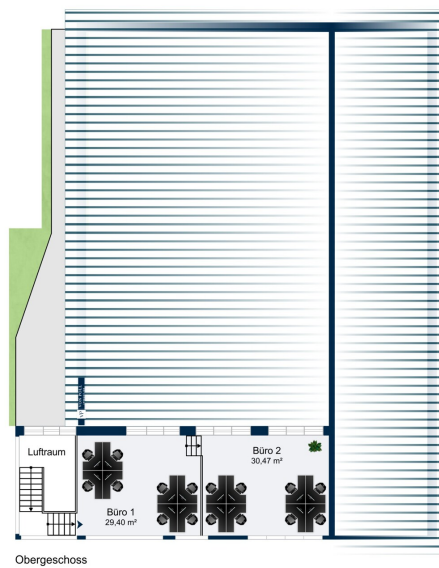
Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswert	
		Wärme	Strom
Übergewerbliche und industrielle Gebäude	100	64	22

Erläuterungen zum Verfahren

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

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

O imóvel



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

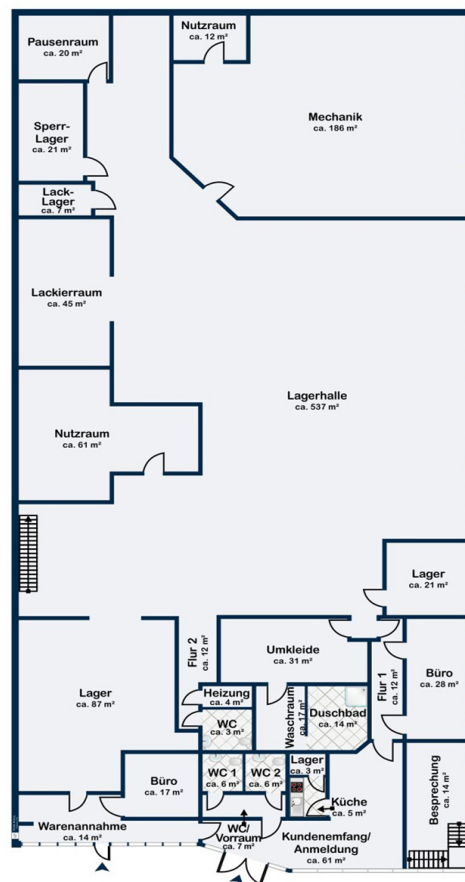


Finanzierung
berechnen



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 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-, Lager- und Produktionsflächen 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.

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Detalhes do equipamento

-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 (Bürotrakt-Halle)-

- 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**

Número da propriedade: 25171228GEW - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Tudo sobre a localização

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.

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