Dillingen

Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in zentraler Lage

Número de propiedad: 25171212VP

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 220 m^2 • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 259 m^2

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

De un vistazo

Número de propiedad	25171212VP
Superficie habitable	ca. 220 m²
Habitaciones	10
Dormitorios	3
Baños	4
Año de construcción	1935

Precio de compra	349.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 281 m²
Características	WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	27.03.2035
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	180.79 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

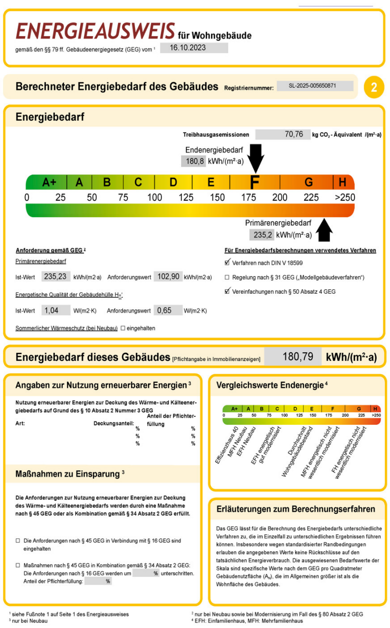
La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-005650871 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 70,76 kg CO_2 - Äquivalent /(m²·a)

Endenergiebedarf 180,8 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 235,23 kWh/(m2·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m2·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,04 W/(m2·K) Anforderungswert 0,65 W/(m2·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")

☑ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 180,79 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zu Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten

☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]

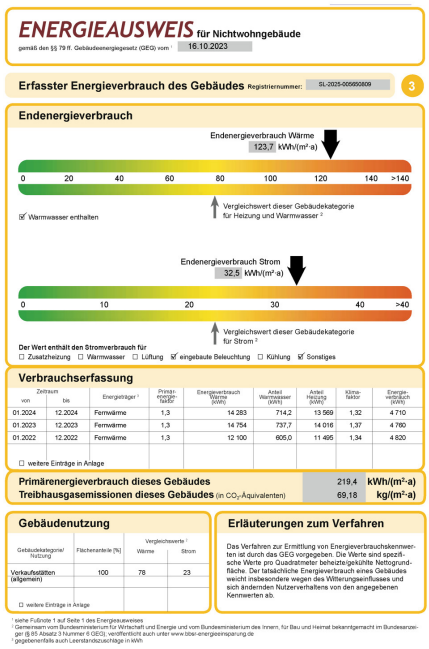
Erläuterungen zum Berechnungserfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

La propiedad



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom: 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2025-005693809 — 3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme: 123,7 kWh/(m² a)

0 | 20 | 40 | 60 | 80 | 100 | 120 | 140 | >140

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser [2]

☑ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom: 32,5 kWh/(m² a)

0 | 10 | 20 | 30 | 40 | >40

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom [2]

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor (PEF)	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor	Energieverbrauch (kWh)
01.2024	12.2024	Fernwärme	1,3	14 283	714,2	13 569	1,32	4 710
01.2023	12.2023	Fernwärme	1,3	14 754	737,7	14 016	1,37	4 760
01.2022	12.2022	Fernwärme	1,3	12 100	605,0	11 495	1,34	4 820

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	219,4	kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO_2-Äquivalenten)	69,18	kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteile [%]	Vergleichswerte [1] Wärme	Strom
Verkaufsstätten (allgemein)	100	78	23

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

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

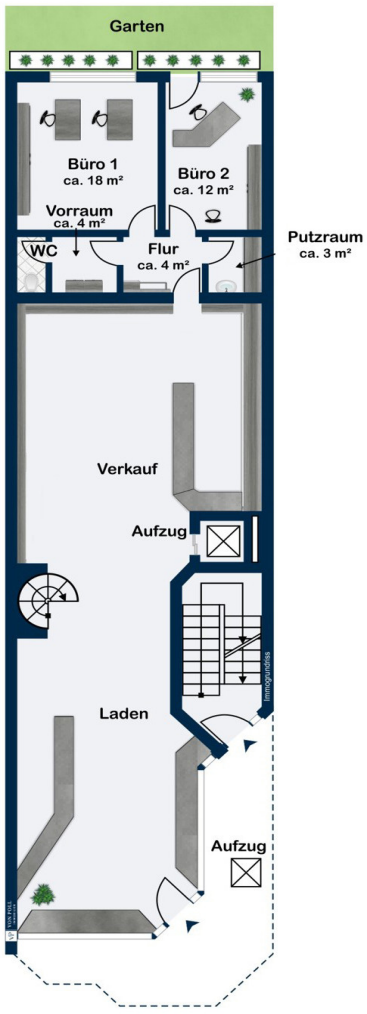
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG), veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

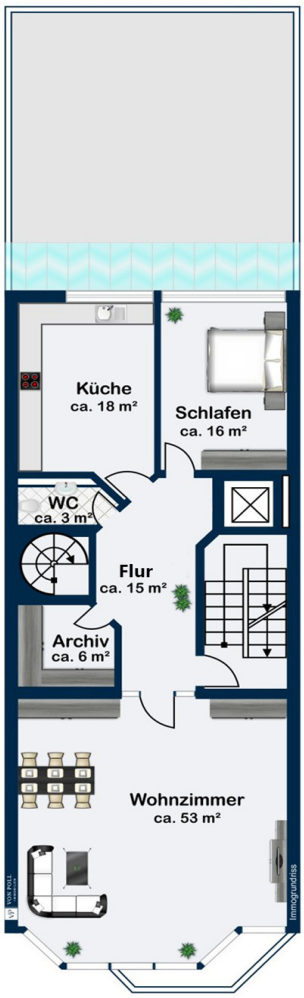
Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

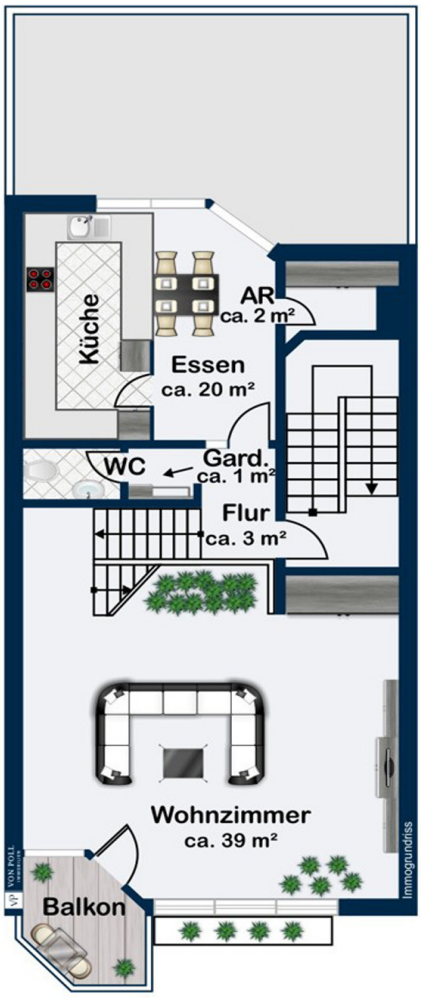
La propiedad

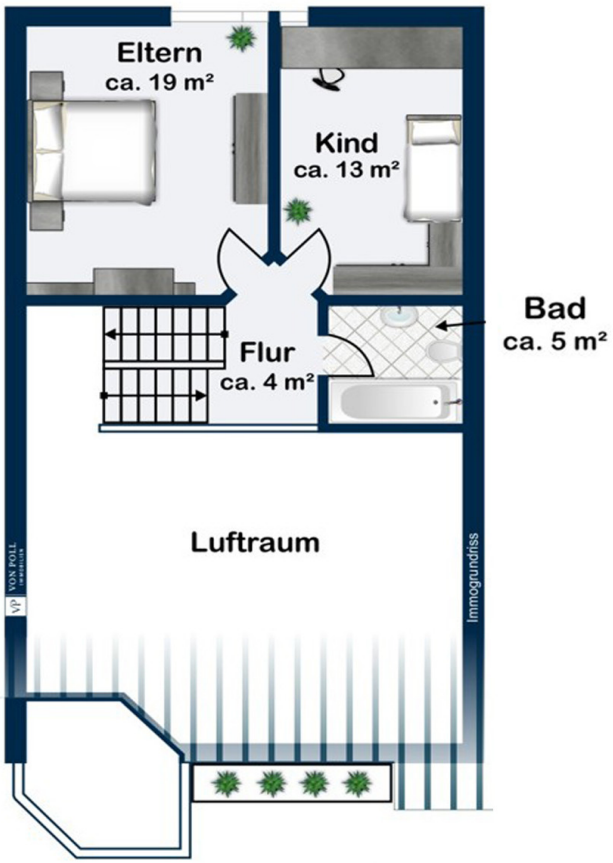
Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Planos de planta




Küche
ca. 18 m²
Schlafen
ca. 16 m²
WC
ca. 3 m²
Flur
ca. 15 m²
Archiv
ca. 6 m²
Wohnzimmer
ca. 53 m²
Immogrundriss


Küche
AR
ca. 2 m²
Essen
ca. 20 m²
WC
Gard.
ca. 1 m²
Flur
ca. 3 m²
Wohnzimmer
ca. 39 m²
Balkon
Immogrundriss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Una primera impresión

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1935 und 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 Gewerbeflächen 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 erste 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!

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Detalles de los servicios

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m²)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug bis ins 1.OG-stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Número de propiedad: 25171212VP - 66763 Dillingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4 Saarlouis
E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com