

Dillingen

# Zentral gelegenes Wohn- und Gewerbeobjekt in Dillingen

Objektnummer: 25171212VP



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25171212VP |
| Wohnfläche   | ca. 220 m² |
| Zimmer       | 10         |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 4          |
| Baujahr      | 1935       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 349.000 EUR                                                               |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 281 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 180.79 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2035 | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1977           |

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß der §§ 7a ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registernummer: 25.0225-02050371 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 70,75 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (per m²)

Endenergiebedarf 180,79 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf 235,23 kWh/(m²·a)

Anforderungswert GEG¹

Endenergiebedarf Anforderungswert 180,79 kWh/(m²·a)

Heizwert 235,23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (q):

Heizwert 1,04 kWh/(m²·K) Anforderungswert 0,65 kWh/(m²·K)

Sonstige Anforderungen des Gebäudes: ☐ eingehalten

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

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 1 GEG:

Art: Deckungsanteil % Nutzung %

**Maßnahmen zu Einsparung³**

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

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten

☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung  %

**Vergleichswerte Endenergie⁴**

Einflussfaktoren:

Grundriss, Baujahr, Energieeffizienzklasse, Heizungsanlage, Lüftung, Dämmung, Fenster, etc.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG dient 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 angegebenen Werte basieren auf den in der Tabelle angegebenen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises für das Gebäude

² nur bei Nutzung von erneuerbaren Energien im Fall des § 10 Absatz 2 GEG

³ EPC, EnEnergiehaus, WPT, Wärmepumpe

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-000000009 3

**Endenergieverbrauch**

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

0 20 40 60 80 100 120 140 >140

☒ Warmwasser enthalten ☐ Zuluftheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingekaufte Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

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

0 10 20 30 40 >40

Der Wert enthält den Stromverbrauch für ☐ Zuluftheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingekaufte Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger <sup>1</sup> | Prozentsatz <sup>2</sup> | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizwärme (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                      | 14.764                       | 737,7                   | 14.026                 | 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<sub>2</sub>-Äquivalenten) 69,18 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

| Gebäudekategorie/<br>Nutzung   | Flächenanteil (%) | Vergleichswerte <sup>1</sup> |       |
|--------------------------------|-------------------|------------------------------|-------|
|                                |                   | Wärme                        | Strom |
| Verkaufsstellen<br>(allgemein) | 100               | 78                           | 23    |

☐ weitere Einträge in Anlage

**Erläuterungen zum Verfahren**

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> Gegebenenfalls vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgegeben im Bundesanzeiger § 8 ff. Absatz 3 Nummer 1 GEG, wenn nicht durch andere www.energieausweis.de  
gegebenenfalls auch Landesbauvorschriften in Kraft

Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Die Immobilie

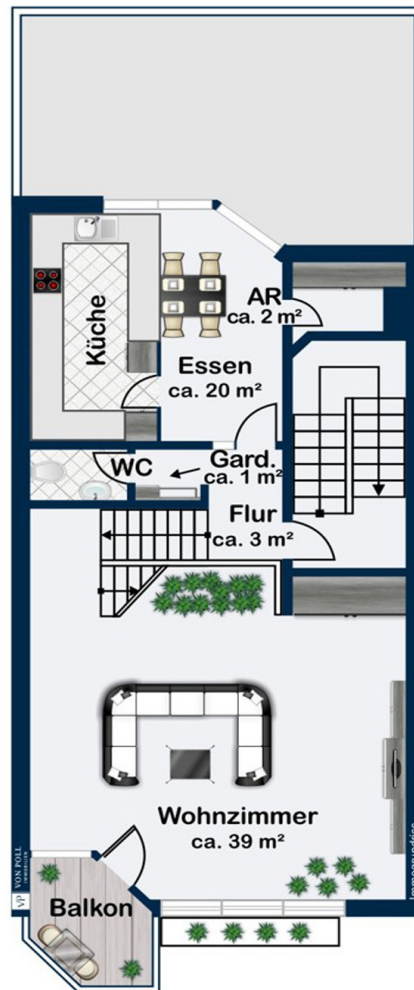


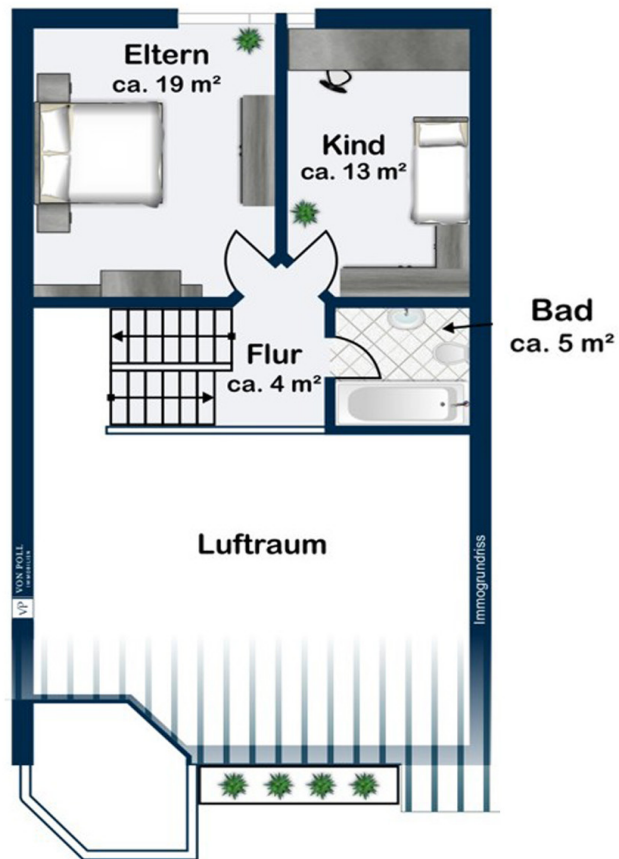
Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, im Jahr 1977 umfassend kernsaniert, vereint Funktionalität mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 259 m<sup>2</sup> großen Grundstück erstreckt sich die Immobilie über mehrere Etagen und bietet sowohl Gewerbeflächen als auch Wohneinheiten. Das Erdgeschoss (ca. 142 m<sup>2</sup>) umfasst eine großflächige, ca. 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 Gewerbeinheit. 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.

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Ausstattung und Details

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup> + Nebenräume = ca. 142 m<sup>2</sup>)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug - stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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