

Dillingen

## Zentrales Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial

Número de propiedad: 25171212V



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 220 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25171212V - 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: 25171212V - 66763 Dillingen

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 25171212V  |
| 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: 25171212V - 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: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad



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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registernummer: 01-2025-02050371 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)

Anforderung gemäß GEG:<sup>1</sup>

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle (q): Ist-Wert 1,04 kWh/(m²·K) Anforderungswert 0,65 kWh/(m²·K)

Normierter Wärmeschutz des Gebäudes: ☒ 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<sup>2</sup>**

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

Art: Deckungsanteil % Nutzung %

**Maßnahmen zu Einsparung<sup>3</sup>**

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 Endenergie<sup>4</sup>**

Das GEG listet 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 Referenzwerte der Tabelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG listet 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 Referenzwerte der Tabelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises für das Gebäude

<sup>2</sup> nur bei Nutzung von der Wohnfläche im Fall des § 50 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> EPB: Erdbebenrisiko, WPI: Witterungsrisiko



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

## La propiedad

**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 Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser: ?  
 Endenergieverbrauch Strom 32,5 kWh/(m²·a)  
 0 10 20 30 40 >40  
 Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom: ?  
 Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
☐ Zuluftheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingekaufte Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**  

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger | Prozent-<br>Anteil | Energieverbrauch<br>Wärme (kWh) | Anteil<br>Warmwasser (kWh) | Anteil<br>Heizung (kWh) | Klima-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch (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 |       |
|--------------------------------|-------------------|-----------------|-------|
|                                |                   | Wärme           | Strom |
| Verkaufsstellen<br>(allgemein) | 100               | 78              | 23    |

☐ 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.

## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

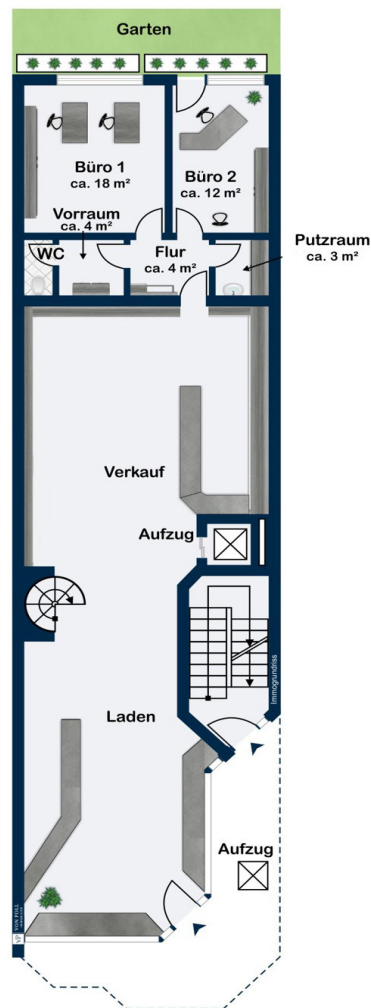
## La propiedad





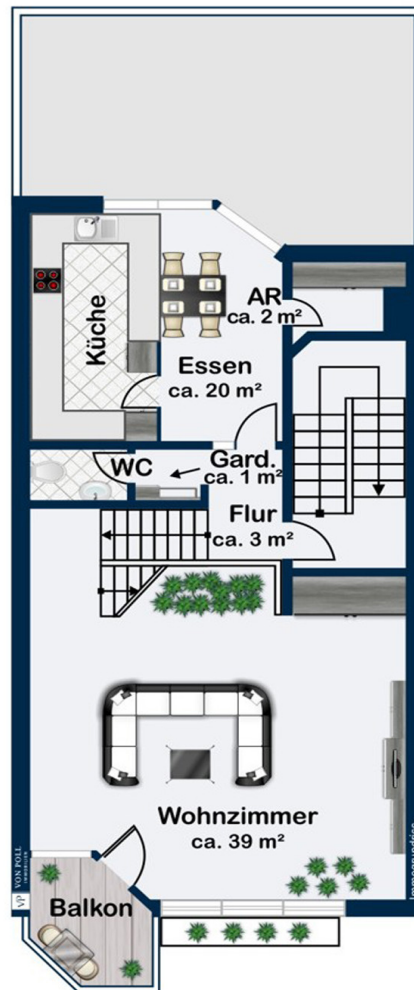
Número de propiedad: 25171212V - 66763 Dillingen

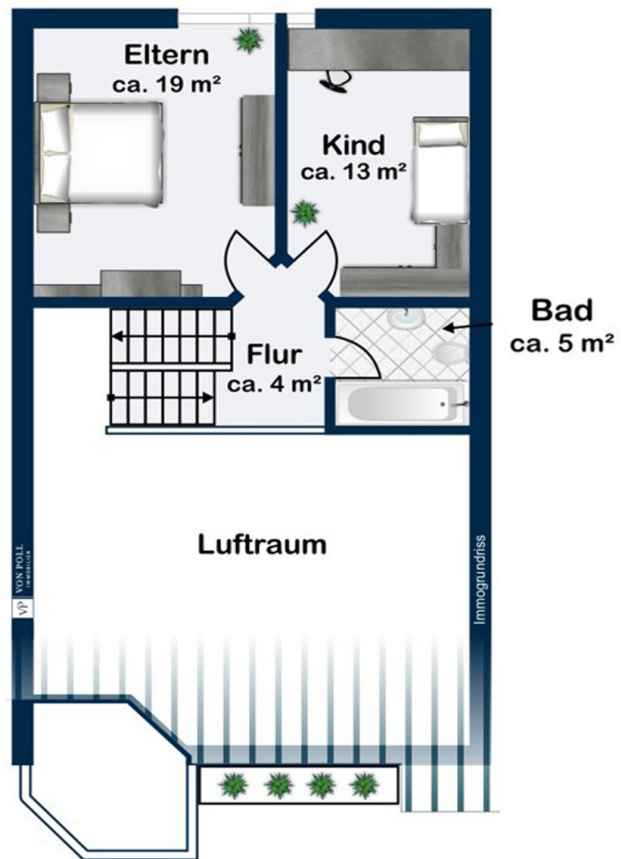
## Planos de planta











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: 25171212V - 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 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 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: 25171212V - 66763 Dillingen

## Detalles de los servicios

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug bis ins 1.OG-stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Número de propiedad: 25171212V - 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: 25171212V - 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 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.



Número de propiedad: 25171212V - 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](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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