

Dillingen

Zentrales Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial

CODICE OGGETTO: 25171212V



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 259 m²

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25171212V
Superficie netta	ca. 220 m²
Vani	10
Camere da letto	3
Bagni	4
Anno di costruzione	1935

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 281 m²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	180.79 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà



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 CO₂-Äquivalent (per m²)

Endenergiebedarf 180,79 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf 235,23 kWh/(m²·a)

Anforderung gemäß GEG:
Endenergiebedarf: 180,79 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 102,90 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 Wärmebrücken 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 Energien¹

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

Art: Deckungsanteil % Nutzung %

Maßnahmen zu Einsparung²

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder die Kombination gemäß § 31 Absatz 2 GEG erfüllt:

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

☐ Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 31 Absatz 2 GEG:
Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

Vergleichswerte Endenergie⁴

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 Werte basieren auf den in der Tabelle angegebenen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wärmebrücke 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 Werte basieren auf den in der Tabelle angegebenen Werten nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{net}), die im Allgemeinen größer ist als die Wärmebrücke des Gebäudes.

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

² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEG

⁴ EPF: Erdbebenrisiko, WPI: Wärmelastkoeffizient

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà

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	Energiegattung	Prozent- Korrek- turen	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anteil Warmwasser (%)	Anteil Heizung (%)	Klima- faktor	Energie- 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 CO₂-Äquivalenten) 69,18 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswerte †	
		Wärme	Strom
Verkaufsstellen (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 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 Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesenergiegesetz § 89 Absatz 3 Nummer 1 GEG, veröffentlicht durch Urteil vom 10.09.2023 (19 O 10/23) des OGH
gegebenfalls auch Landesbauvorschriften in Höhe

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.www.von-poll.com/finanzieren

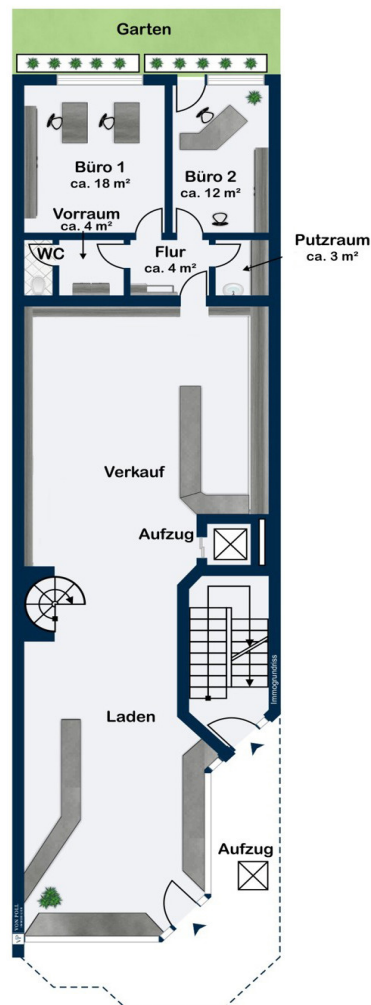
CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

La proprietà

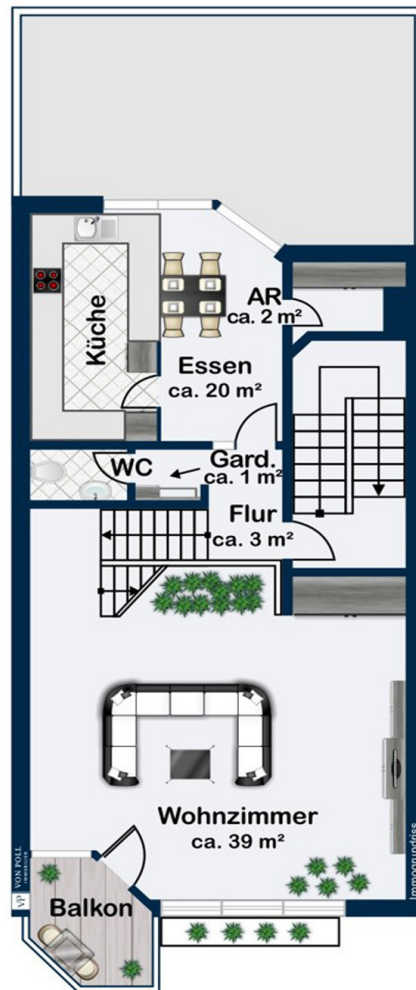


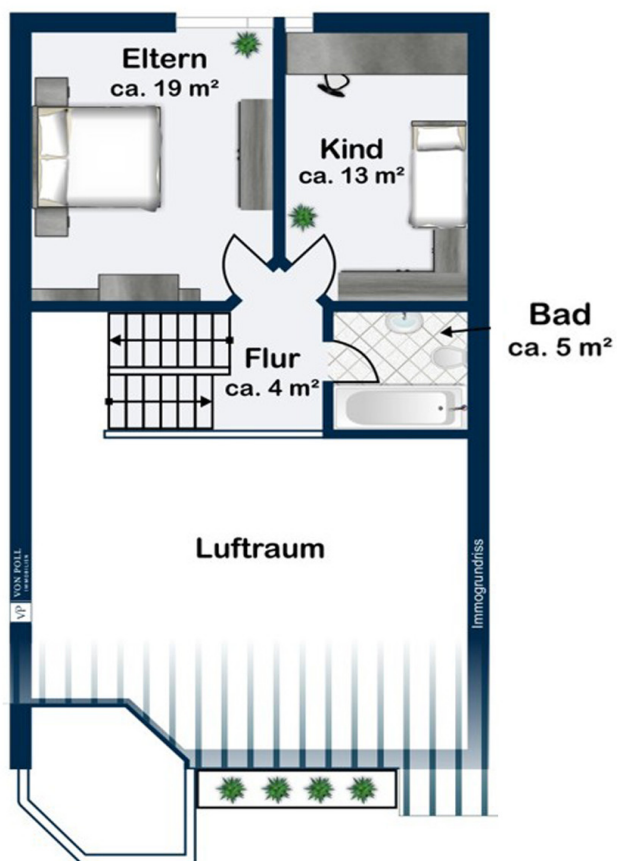
CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Una prima impressione

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 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!

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25171212V - 66763 Dillingen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marie-Louise Frank

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com