

Dillingen

# Zentral gelegenes Wohn- und Gewerbeobjekt in Dillingen

Número da propriedade: 25171212VP



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 259 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Numa vista geral

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Número da propriedade | 25171212VP |
| Área                  | ca. 220 m² |
| Quartos               | 10         |
| Quartos               | 3          |
| Casas de banho        | 4          |
| Ano de construção     | 1935       |

|                             |                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 349.000 EUR                                                                 |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Área útil                   | ca. 281 m²                                                                  |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Dados energéticos

|                                   |                       |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento distrital | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Remoto                | Procura final de energia                                 | 180.79 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 27.03.2035            | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Aquecimento urbano    | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1977                     |



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel





Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel



**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 Anforderungswert 102,90 kWh/(m²·a)

Im Wert 235,23 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle (q):

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

Beurteilung: 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 Energien<sup>2</sup>**

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

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 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.

**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<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 Wärmeenergie im Fall des § 50 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> EPB: Erdbebenhaushalt, WTB: Wärmelimitierung



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registernummer: SL-2023-00000009 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

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser: 1

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

0 10 20 30 40 >40

Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom: 1

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

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger 1 | Prozent-<br>Anteil<br>GEG | Energieverbrauch<br>Wärme<br>(kWh) | Anteil<br>Warmwasser<br>(kWh) | Anteil<br>Kühlung<br>(kWh) | Klima-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>(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 1 |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------|
|                                |                   | 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.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
Gegenstand von Bundesförderung für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (BfA) vom 2. Februar 2023, veröffentlicht auf [www.bau-normen.de](http://www.bau-normen.de)  
gegebenfalls auch Landesbauvorschriften in Kraft.

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

Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

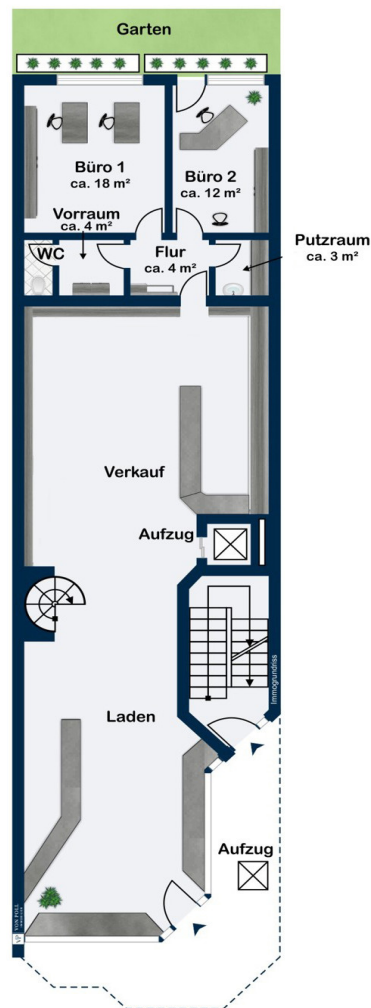
## O imóvel





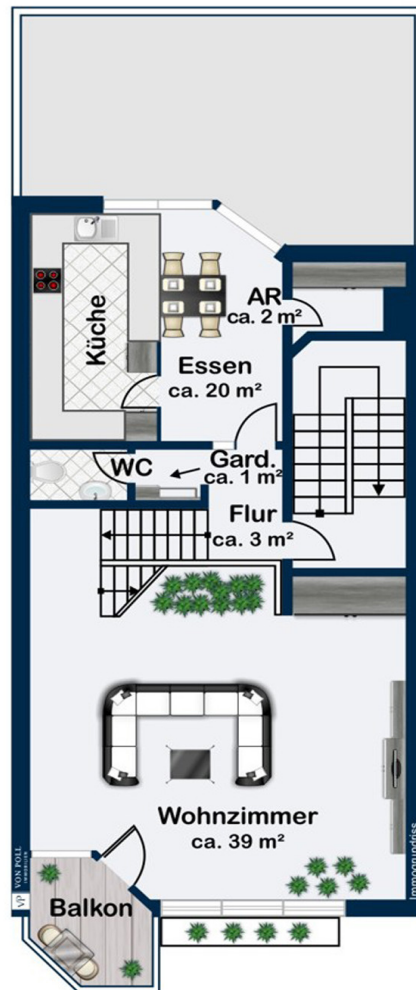
Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

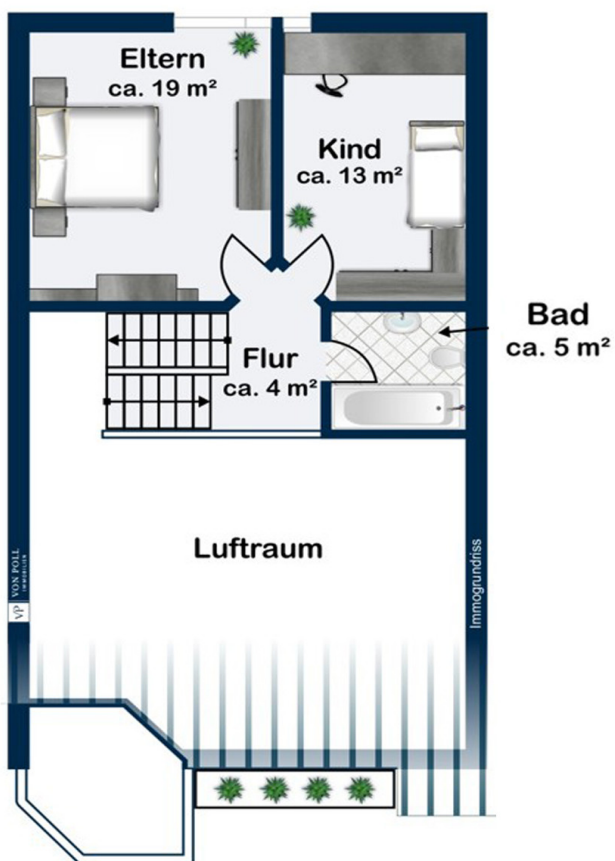
## Plantas dos pisos











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: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Uma primeira impressão

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.



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Outras informações

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 da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

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