

Dillingen

# Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungspotenzial in zentraler Lage

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	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	10		
Quartos	3		
Casas de banho	4	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1935	Área útil	ca. 281 m <sup>2</sup>
		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: 01-2025-02060371 2

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 70,76 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (per m<sup>2</sup>)

Endenergiebedarf 180,79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf 235,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderung gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Endenergiebedarf**

Im Wert 235,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 21 GEG (Modellgebäudeverfahren)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle<sup>2</sup>**

Im Wert 1,04 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>·K)  Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Sonstige Maßnahmen (bei Neubau)**  empfohlen

---

**Energiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 180,79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

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

Art	Deckungsanteil	Fähigkeit	%
Photovoltaik			
Windenergie			
Wasserkraft			
Geothermie			
Wärmepumpe			
Solarthermische Anlagen			
Biogas			
Biomasse			
Wasserverfahren			
Erneuerbare Energien			

**Maßnahmen zu Einsparung<sup>4</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs wurden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG erfüllt:

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

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um  % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung  %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG stellt 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 Rechenwerte der Tabelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (G<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

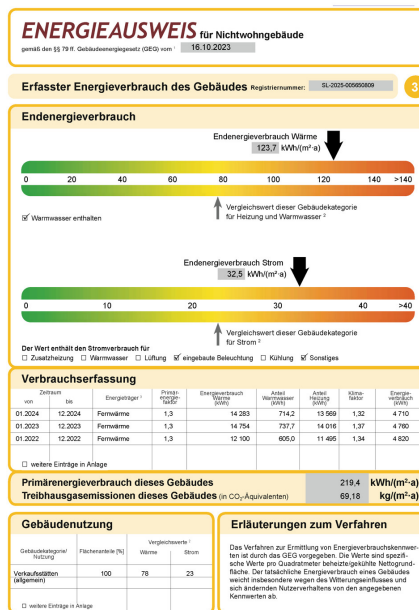
---

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 7 des Energieausweises für den Hersteller <sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> EPV: Erdwärmepumpe, WPT: Wärmepumpe



Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

# O imóvel



**VON POLL**  
FINANCE

## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung berechnen

Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## O imóvel

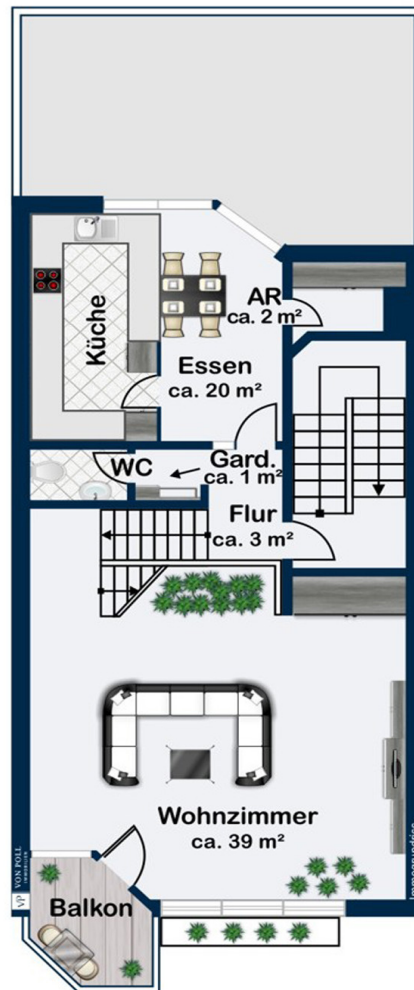


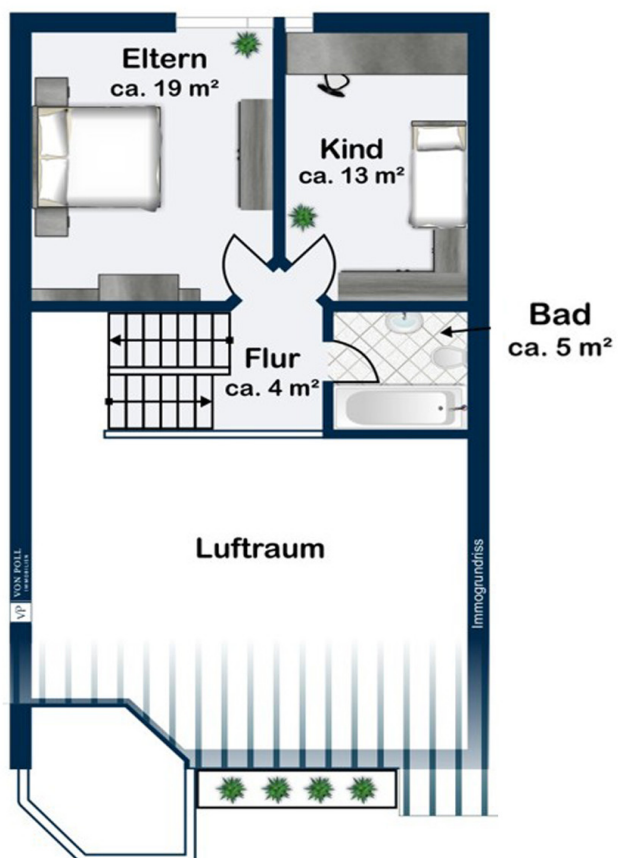
Número da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## 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, 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 da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Detalhes do equipamento

- 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 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/(m<sup>2</sup>\*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 da propriedade: 25171212VP - 66763 Dillingen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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](http://www.von-poll.com)