

Dillingen

Wohn- und Gewerbeobjekt in zentraler Lage von Dillingen

VP azonosító: 25171212



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 220 m² • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 259 m²

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Áttekintés

VP azonosító	25171212
Hasznos lakótér	ca. 220 m ²
Szobák	10
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1935

Vételár	349.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 281 m ²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.03.2035
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	180.79 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

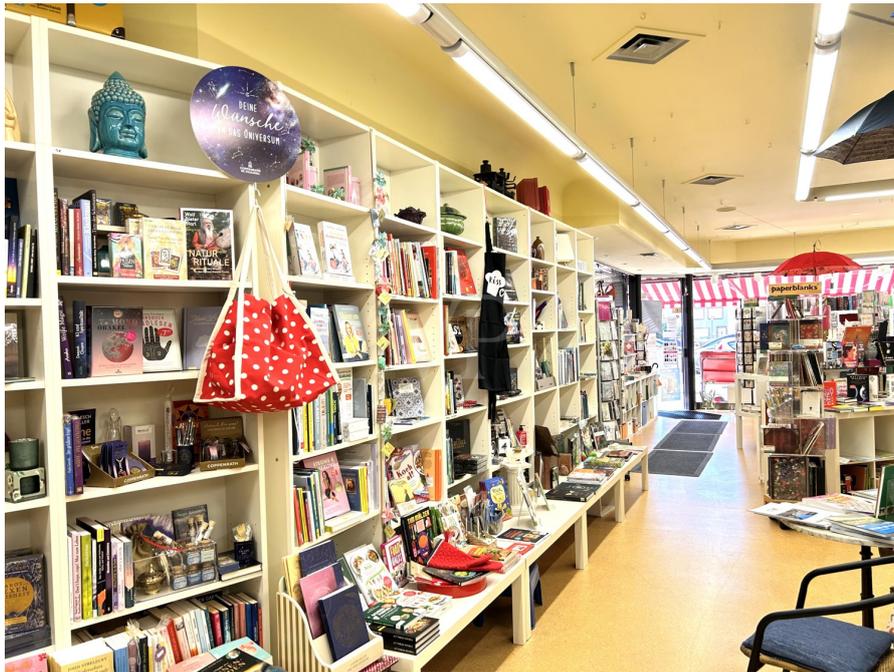
VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



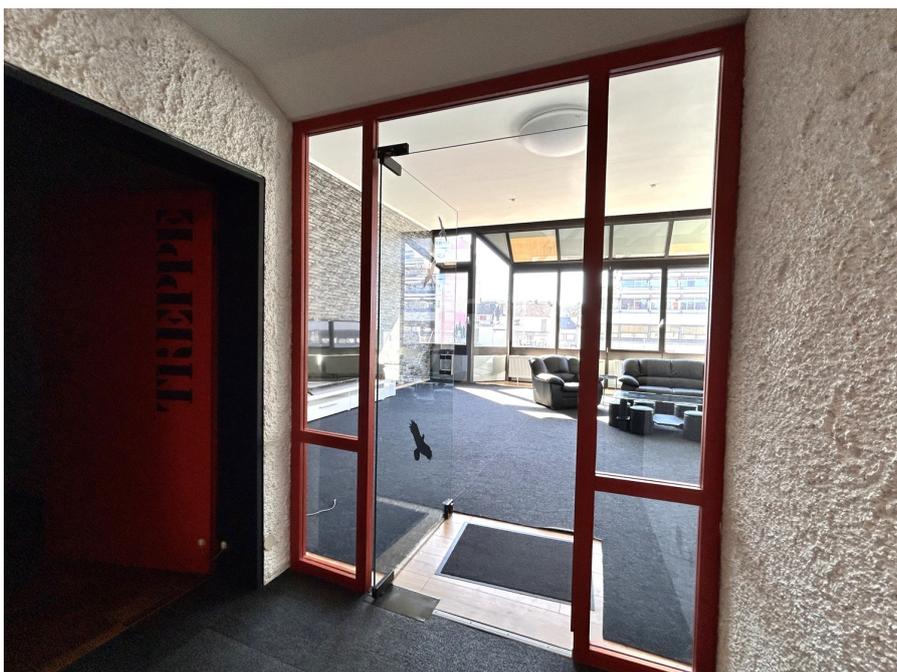
VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



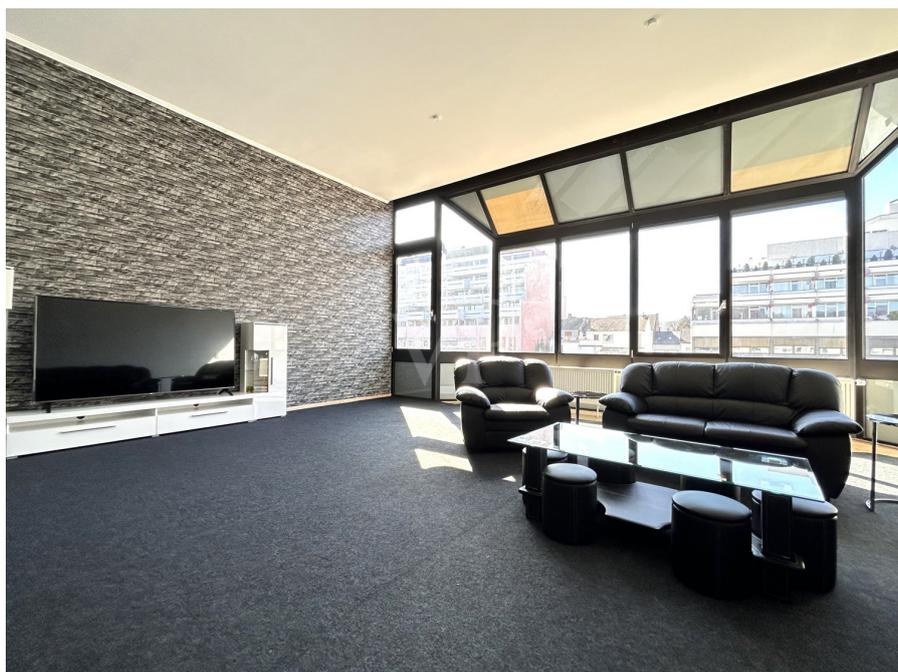
VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan



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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registernummer: 01.2025-02050371 **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 70,76 kg CO₂-Äquivalent (per m²)

Endenergiebedarf 180,79 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf 235,23 kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 21 GEG (Modellgebäudeverfahren)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Anforderung gemäß GEG¹
Endenergiebedarf
 Ist-Wert 235,23 kWh/(m²·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle
 Ist-Wert 1,04 kWh/(m²·K) Anforderungswert 0,65 kWh/(m²·K)
 Sonstige Maßnahmen (bei Neubau) 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 Kühlung %
 Solarthermie %
 Photovoltaik %
 Windenergie %
 Wasserkraft %
 Biomasse %
 Geothermie %
 Erdwärme %
 Erneuerbare Energien %

Vergleichswerte Endenergie³

Maßnahmen zu Einsparung⁴
 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 %

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 Referenzwerte der Tabelle sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (G_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 7 des Energieausweises für den Hersteller
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ EPD: Erdbebenrisiko, WPI: Wärmepumpe

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude
 gemäß des § 19 Nr. 9 Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer: SL2025-0099009 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:
 Zuleitung Warmwasser Lüftung eingekaufte Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Stichtag von	Stichtag bis	Energetischer Zustand	Primärenergieverbrauch kWh	Endenergieverbrauch Wärme kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Kühlung kWh	Stromfaktor	Energieverbrauch kWh
01.2024	12.2024	Fertigbau	1,3	14.283	714,2	13.569	1,32	4.710
01.2023	12.2023	Fertigbau	1,3	14.754	737,7	14.016	1,37	4.760
01.2022	12.2022	Fertigbau	1,3	12.100	605,0	11.455	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)

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenrate (%)	Vergleichswert	
		Wärme	Strom
Verkaufsstellen (allgemein)	100	78	23

weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Verfahren

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

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung berechnen

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

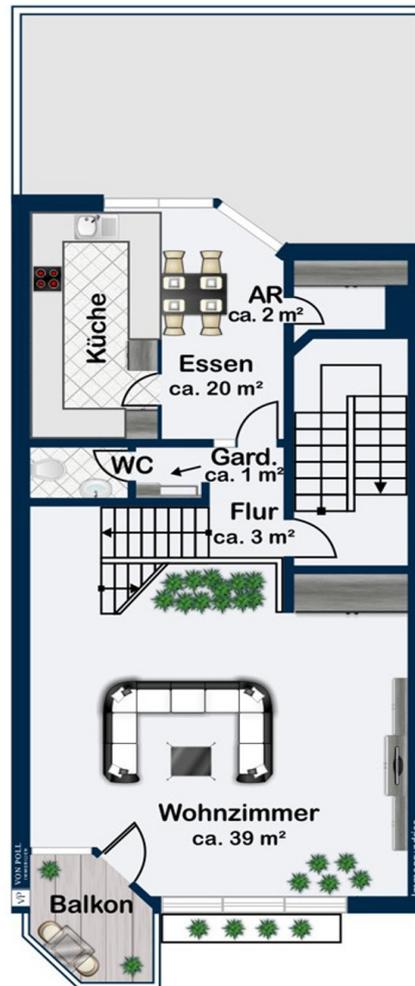
Az ingatlan

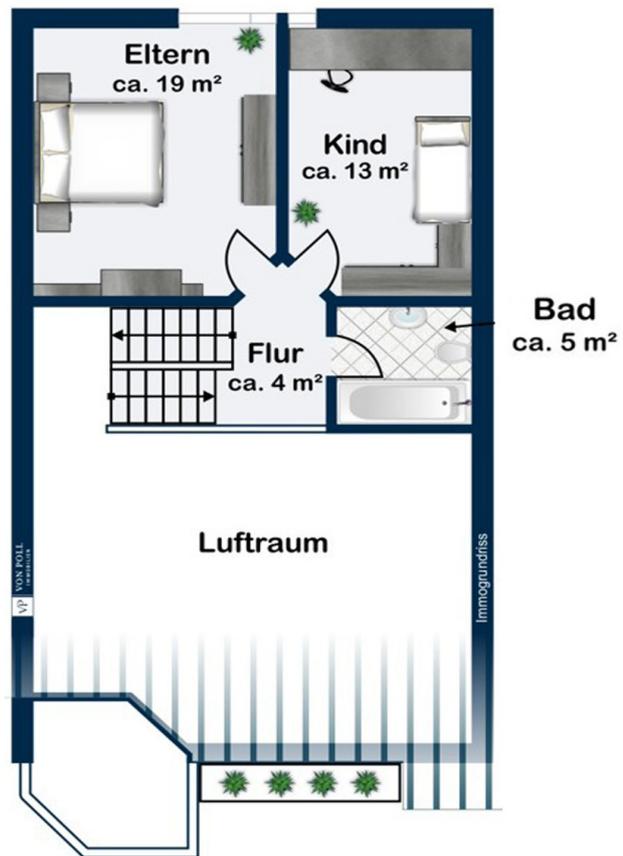


VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Az also benyomás

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, im Jahr 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 Gewerbeeinheit. 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.

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Részletes felszereltség

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m² + Nebenräume = ca. 142 m²)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug - stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25171212 - 66763 Dillingen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com