

Schwalbach / Hülzweiler

Gewerbefläche im Industriestyle – ideal für Produktion, Lager & Büro

Property ID: 25171228



RENT PRICE: 9.800 EUR

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

At a glance

Property ID	25171228	Rent price	9.800 EUR
Year of construction	2019	Additional costs	2.280 EUR
		Commission	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete
		Total Space	ca. 4.600 m ²
		Construction method	Solid
		Commercial space	ca. 700 m ²
		Rentable space	ca. 2470 m ²

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	12.08.2035	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



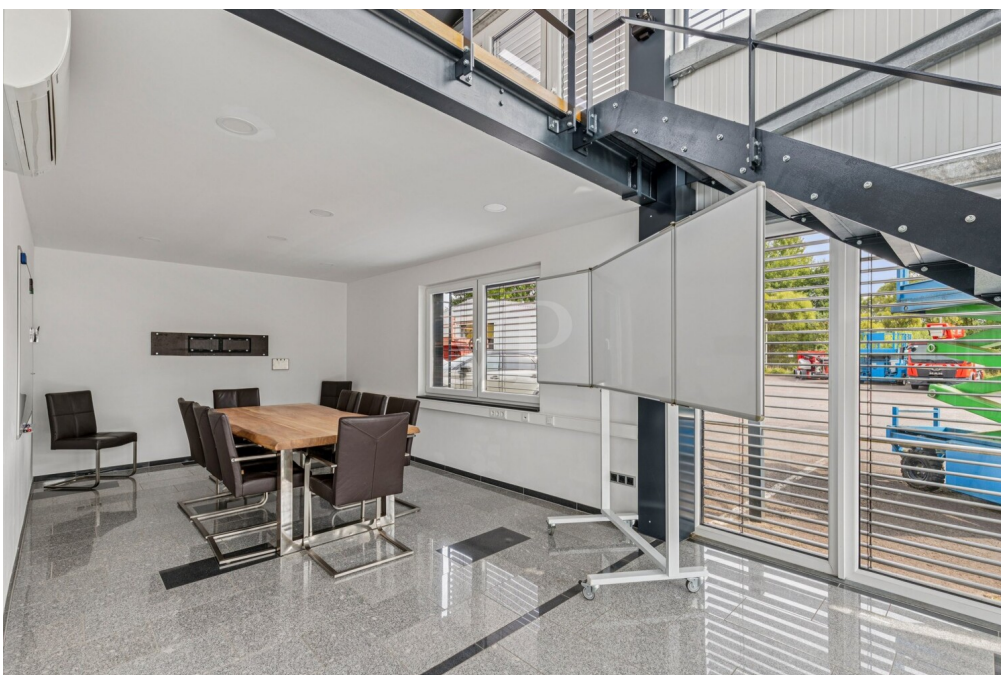
Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



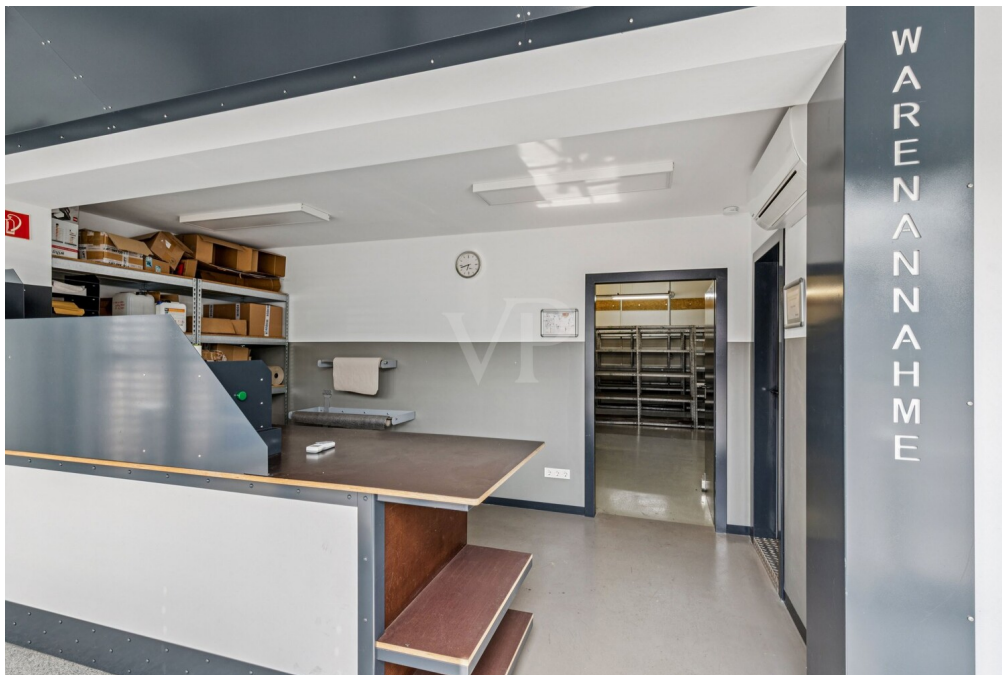
Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property

**ENERGIEAUSWEIS** für Nichtwohngebäude

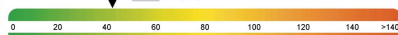
gemäß des § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: SL-2023-00590243

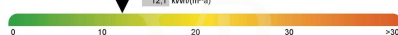
3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
42,1 kWh/(m²·a)

☐ Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ²

Endenergieverbrauch Strom
12,1 kWh/(m²·a)

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ²

Verbrauchserfassung

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Preis: 1000 €	Energieverbrauch (kWh)	Arbeitsvermögen (kWh)	Arbeitsvermögen (kWh)	Klimasensor	Energieeffizienz
01.2024	12.2024	Strom	1,8		11.400	270,0	10.830	1,38	3.850
01.2023	12.2023	Strom	1,8		10.840	542,3	10.303	1,33	3.976
01.2022	12.2022	Strom	1,8		11.095	554,3	10.531	1,31	4.250

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 97,4 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 45,01 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenanteil (%)	Wärme	Strom
Bürogebäude	100	80	21

☐ 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 Nutzfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Der Datenwert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (BfR Absatz 3 Nummer 6 GEG), veröffentlicht unter www.bau-nachrichtendienst.de
gegebenfalls auch Leerzeilenbeibehaltung

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL-2023-00590005 **3**

Endenergieverbrauch
Endenergieverbrauch Wärme **165,3 kWh/(m²·a)**
0 20 40 60 80 100 >100
☑ Warmwasser enthalten Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser †
Endenergieverbrauch Strom **2,7 kWh/(m²·a)**
0 10 20 30 >30
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom †
Der Wert enthält den Stromverbrauch für
☐ Zuleitungs- ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☑ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☑ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger †	Prozesskoeffizient †	Energieverbrauch Wärme (kWh)	Anzahl Verbraucher (anz)	Anzahl Heizkörper (anz)	Wärme-faktor	Energie-wertkoeffizient (kWh)
01.2024	12.2024	Öl	1,1	124.000	6.200	117.800,0	1,38	2.500
01.2023	12.2023	Öl	1,1	111.000	5.850	111.000,0	1,38	2.485
01.2022	12.2022	Öl	1,1	115.000	5.750	109.250,0	1,31	2.395

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 190,0 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten) 47,16 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie / Nutzung	Flächenanteile (%)	Vergleichswerte †	
		Wärme	Strom
Gewerbliche und industrielle Gebäude	100	64	22

☐ 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.

† 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 § 79 Absatz 3 Nummer 1 (2023), veröffentlicht unter www.bmi.bund.de/energieausweis
gegebenfalls auch Landesbauvorschriften zu sehen



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

The property



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

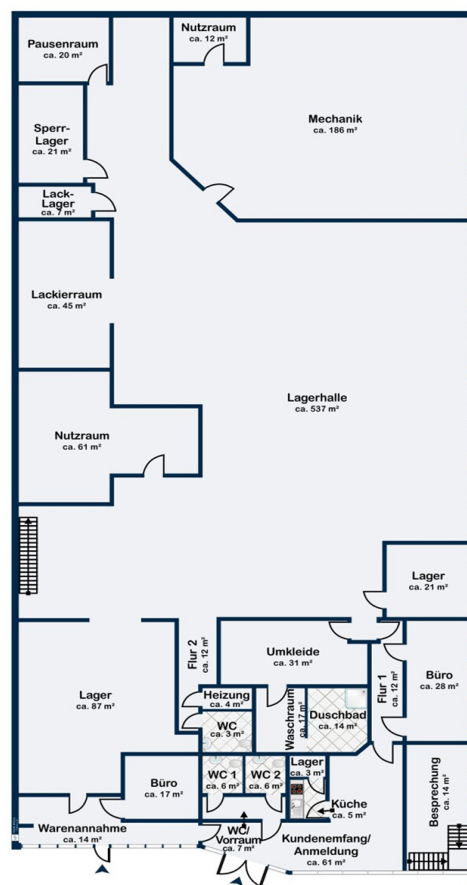
Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Floor plans



PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW	PKW
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

A first impression

Willkommen in Ihrer neuen Gewerbeeinheit - Hier trifft Funktion auf Faszination!

Mit ihrem urbanen Look, stilvollen Designdetails und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m² überzeugt diese moderne Gewerbeeinheit durch eine durchdachte Raumstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Der vordere Bereich aus dem Jahre 2019 wurde als moderner Neubau im angesagten Industrie-Stil errichtet. Eine markante Blechfassade mit langlebiger Sandwichplattenverkleidung verleiht dem Gebäude Charakter und einen professionellen Auftritt.

Großzügige Fensterflächen mit elektrischen Außenjalousien sorgen für Licht, Sicherheit und eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Im Inneren trifft durchdachte Funktionalität auf zeitgemäßes Design.

Der Empfangsbereich mit angefertigtem Kundenempfang wirkt einladend und effizient zugleich, während im Obergeschoss ein offenes 360°-Büro mit edlem Hirnholzparkett und weitem Blick sowie ein hochwertiger Besprechungsraum Raum für Kreativität und Kommunikation schaffen.

Parallel dazu bietet der operative Bereich des Neubaus ideale Voraussetzungen für logistische Abläufe: Kurze Wege, klare Prozesse und eine direkte Anbindung an die angrenzende Lagerhalle ermöglichen eine reibungslose Abwicklung aller liefer- und bestellbezogenen Vorgänge.

Die im Jahre 1990 errichtete Lagerhalle bietet enormes Potenzial – ob für Produktion, Lagerung oder Montage. Sie ist u.a. ausgestattet mit einer Lackierkabine inklusive Kran, sowie zwei Hallenkränen mit jeweils 5 Tonnen Traglast und einer beeindruckenden Spannweite von 25 Metern. Dank zwei elektrisch betriebenen Rolltoren mit Fernbedienung gelingt die Anlieferung auch mit größeren Fahrzeugen oder LKWs jederzeit problemlos.

Diese Immobilie ist die perfekte Symbiose aus moderner Architektur, durchdachter Planung und flexibler Nutzung. Sie eignet sich ideal für Unternehmen, die Büro-, Lager- und Produktionsflächen an einem einzigen, repräsentativen Standort vereinen möchten – und dabei Wert auf Stil, Effizienz und Zukunftsfähigkeit legen.

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Details of amenities

- Photovoltaikanlage
- 90 kW zur Einspeisung ins öffentliche Netz (kann genutzt werden)
- 10 kW für den Eigenverbrauch
- Wärmepumpe zur effizienten Beheizung des vorderen Trakts
- Ölzentralheizung zur Beheizung der Lager- und Produktionsfläche (Tankvolumen bis 30.000 Liter - aktuell noch 20.000 Liter vorhanden)
- Laufende Modernisierungen von 2019 bis 2024
- Elektrik komplett erneuert im Jahr 2020
- Elektrische Rolltore (fernbedienbar) zur Lagerhalle
- Sicherheits- und Überwachungssystem vorhanden - kann wieder aktiviert werden
- Außenjalousien am gesamten Vordertrakt, elektrisch verstellbar
- Hochwertiger Hirnholzparkettboden im offenen 360°-Büro
- Vorbereitung für Wallboxen zur E-Mobilität
- Gerätschaften können nach Absprache übernommen werden
- Flexible Raumstruktur
- Personal-/Pausenraum mit Küche und angrenzender Terrasse
- Großzügiges, modernes Duschbad und Umkleideraum mit Spinden
- Separate Kundentoiletten
- 23 Außenstellplätze auf- und 3 Außenstellplätze neben dem Grundstück

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

All about the location

Die angebotene Gewerbeimmobilie befindet sich in einem etablierten Gewerbegebiet im Schwalbacher Ortsteil, das durch seine gute Infrastruktur und verkehrsgünstige Anbindung überzeugt.

Das Umfeld ist geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus etablierten Unternehmen, Handwerksbetrieben und Dienstleistungsanbietern – ein idealer Standort für unterschiedlichste gewerbliche Nutzungen.

Die Autobahnen A8 und A620 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine zügige Verbindung nach Saarlouis, Saarbrücken und Luxemburg. Der öffentliche Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen und den Bahnhof Schwalbach ebenfalls gut ausgebaut.

Ausreichend Stellplätze sowie großzügige Rangierflächen für Anlieferungen sind vorhanden und sorgen für optimale Bedingungen im Tagesgeschäft. In der Umgebung befinden sich zudem diverse Versorgungsmöglichkeiten und gastronomische Angebote.

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 42.10 kwh/(m²*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Property ID: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marie-Louise Frank

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com