

Dillingen

# Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Lage von Dillingen

????????? ??????????: 25171212



???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 220 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 259 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ???????? 25171212 - 66763 Dillingen

?? ??? ??????

|                  |            |                    |                       |
|------------------|------------|--------------------|-----------------------|
| ??????? ???????? | 25171212   | ????? ??????       | 349.000 EUR           |
| ??????????       | ca. 220 m² | ??????????         | Käuferprovision       |
| ????????         | 10         |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????? ???   | 3          |                    | MwSt.) des            |
| ????????         |            |                    | beurkundeten          |
|                  |            |                    | Kaufpreises           |
| ????????         | 4          | ????????           | ??????                |
| ???? ??????????? | 1935       | ??????????         |                       |
|                  |            | ?????????????????? | ca. 281 m²            |
|                  |            | ?????              |                       |
|                  |            | ??????             | WC ???????????,       |
|                  |            |                    | ?????, ?????,         |
|                  |            |                    | ??????????????        |
|                  |            |                    | ???????, ????????     |

???????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

????????????? ??????????

|                                                 |                              |                                                                  |                |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                        | ??????? ??????<br>?????????? | ????????????????<br>??????????                                   | BEDARF         |
| ????? ???????????                               | ?????                        | ??????? ??????<br>??????????                                     | 180.79 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>??????? ??? | 27.03.2035                   | ?????????<br>????????????<br>?????????                           | F              |
| ????? ???????????                               | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ??????????<br>????????? ?? ??<br>?????????<br>???????????? | 1977           |

??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



???????? ??: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ???????



??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????



???????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ?????????



???????? ?????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ???????



**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:  
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 Energien<sup>1</sup>**

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

| Art   | Deckungsanteil | Erzeugung |
|-------|----------------|-----------|
| Wärme | %              | %         |
| Kälte | %              | %         |

**Maßnahmen zu Einsparung<sup>2</sup>**

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 Endenergie<sup>4</sup>**

| Kategorie   | Werte  |
|-------------|--------|
| Wohngebäude | 180,79 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |
| Wohngebäude | 102,90 |

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG dient für die Berechnung der 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 sind die Werte und spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudeoberfläche (q<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises für das Gebäude

<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 50 Absatz 2 GEG

<sup>4</sup> EPF: Erdbebenrisiko, WPI: Wärmeverlustkoeffizient

??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????

**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

☐ Zuleitungsstrom ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingekaufte Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

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

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum | von     | bis       | Energiegüter | Prozent-<br>Anteil | Energieverbrauch<br>Wärme<br>(kWh) | Anteil<br>Verbrauch<br>(%) | Anteil<br>Heizungs-<br>leistung | Wärme-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>(kWh) |
|----------|---------|-----------|--------------|--------------------|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------|
| 01.2024  | 12.2024 | Fernwärme | 1,3          | 14.283             | 714,2                              | 13.989                     | 1,32                            | 4.710            |                                |
| 01.2023  | 12.2023 | Fernwärme | 1,3          | 14.764             | 737,7                              | 14.038                     | 1,37                            | 4.760            |                                |
| 01.2022  | 12.2022 | Fernwärme | 1,3          | 12.100             | 605,0                              | 11.485                     | 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 * |       |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------|
|                                |                   | Wärme             | Strom |
| Verkaufsstellen<br>(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 Nutzfläche. 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 Bundesminister für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt (BfB) Ausgabe 3 Nummer 11 (2023), veröffentlicht am 16.10.2023 unter [www.bau-normen.de](http://www.bau-normen.de)  
gegebenfalls auch Landesbauvorschriften zu sehen

# 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



??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

?? ????????

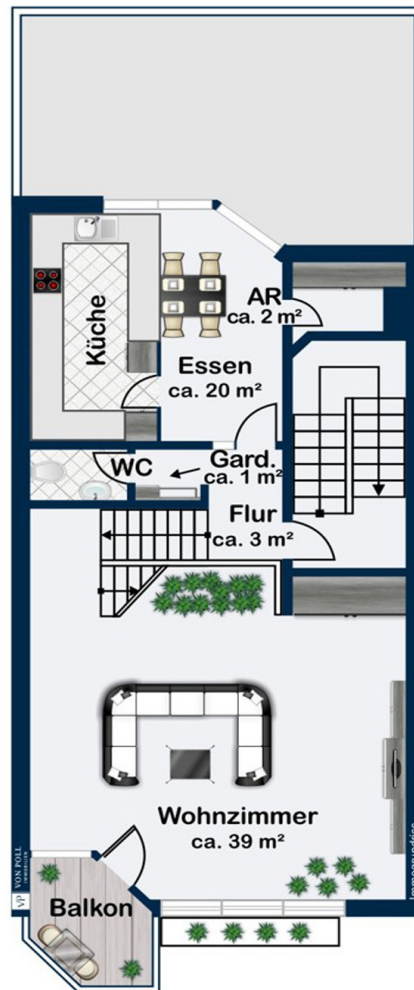


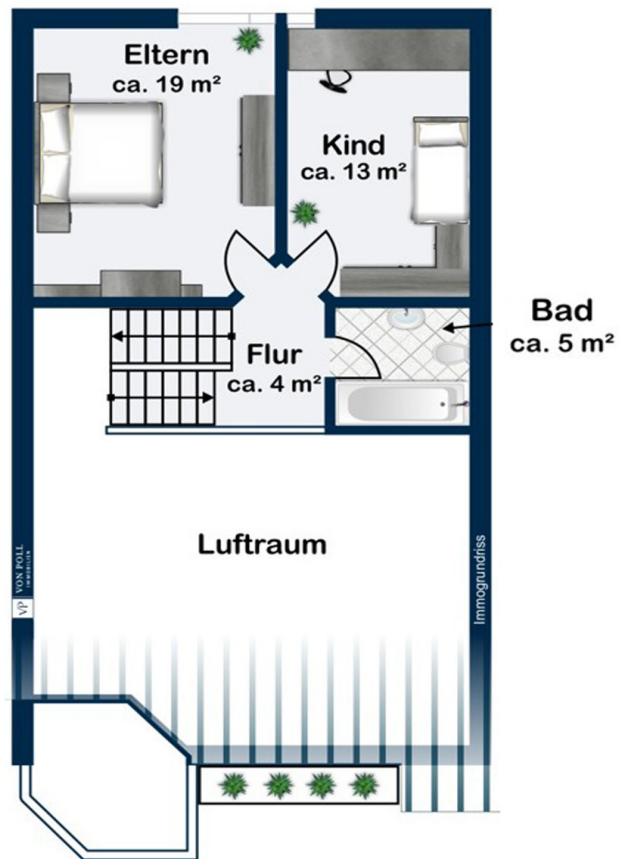
??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

??????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

## ??? ?????? ??????????

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 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.

??????? ???????: 25171212 - 66763 Dillingen

???????????????? ???? ?????????

- 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

??????? ????????: 25171212 - 66763 Dillingen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25171212 - 66763 Dillingen

????? ?????????????

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 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.

??????? ????????: 25171212 - 66763 Dillingen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: saarlouis@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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