

Schwalbach / Hülzweiler

# Gewerbefläche im Industriestyle – ideal für Produktion, Lager & Büro

Objektnummer: 25171228



MIETPREIS: 9.800 EUR

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Auf einen Blick

|              |          |                         |                                                                                   |
|--------------|----------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25171228 | Mietpreis               | 9.800 EUR                                                                         |
| Baujahr      | 2019     | Nebenkosten             | 2.280 EUR                                                                         |
|              |          | Hallen/Lager/Produktion | Halle                                                                             |
|              |          | Provision               | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|              |          | Gesamtfläche            | ca. 4.600 m <sup>2</sup>                                                          |
|              |          | Bauweise                | Massiv                                                                            |
|              |          | Gewerbefläche           | ca. 700 m <sup>2</sup>                                                            |
|              |          | Vermietbare Fläche      | ca. 2470 m <sup>2</sup>                                                           |

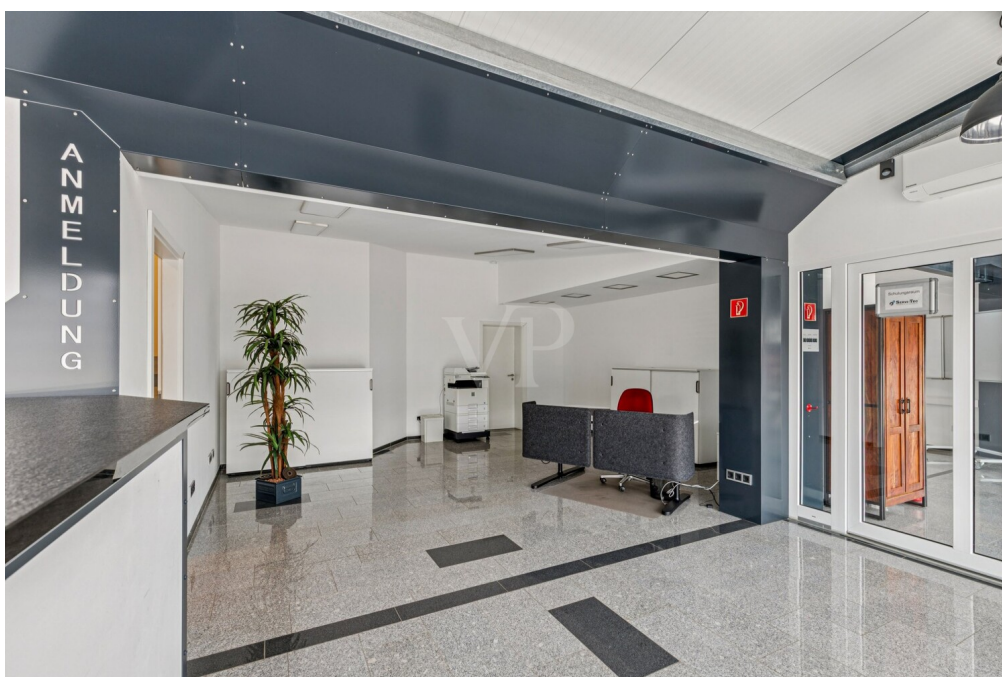
Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |             |                                |           |
|-------------------------------|-------------|--------------------------------|-----------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | ELECTRICITY | Energieausweis                 | VERBRAUCH |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 12.08.2035  | Baujahr laut<br>Energieausweis | 2019      |

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



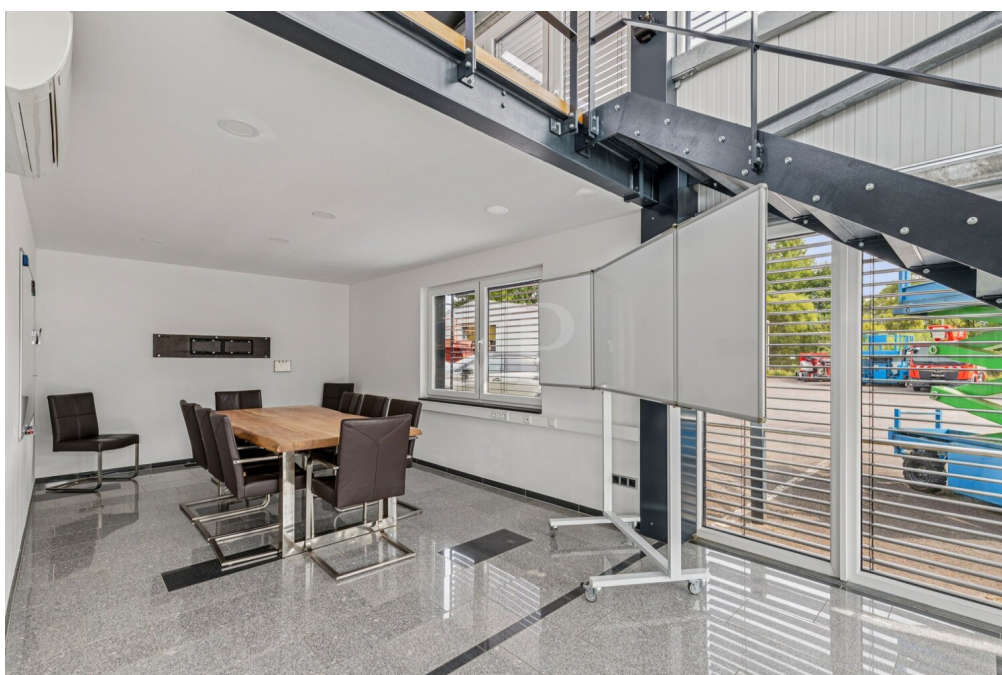
Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



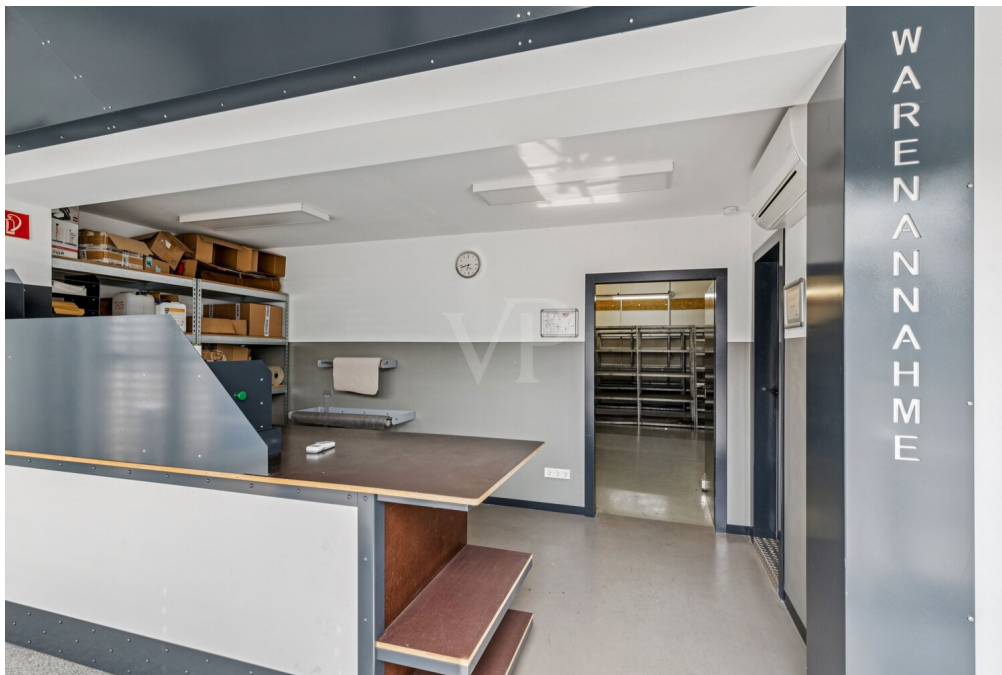
Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



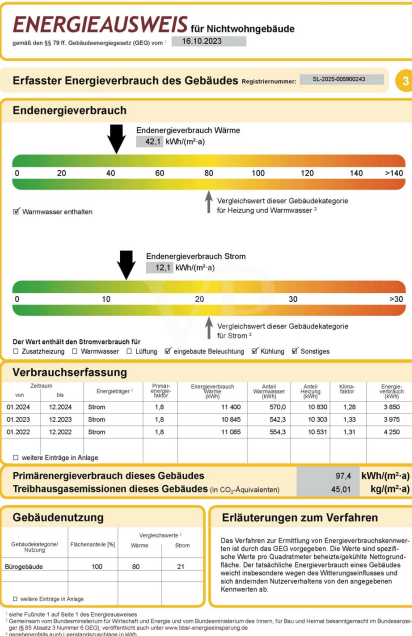
Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

# Die Immobilie



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie

**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)  
Endenergieverbrauch Strom 2,7 kWh/(m²·a)  
Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
☐ Zuluftbeheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum | von     | bis | Energieträger <sup>1</sup> | Prozesskoeffizient <sup>2</sup> | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anzahl Verbraucher (kW) | Anzahl Heizkörper (kW) | Wärme-faktor | Energie-wertkoeffizient (kWh) |
|----------|---------|-----|----------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------|--------------|-------------------------------|
| 01.2024  | 12.2024 | 01  | 1,1                        |                                 | 124.000                      | 6.200                   | 117.800,0              | 1,38         | 2.500                         |
| 01.2023  | 12.2023 | 01  | 1,1                        |                                 | 111.000                      | 5.850                   | 111.000,0              | 1,38         | 2.485                         |
| 01.2022  | 12.2022 | 01  | 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 CO<sub>2</sub>-Äquivalenten) 47,16 kg/(m²·a)

**Gebäudenutzung**

| Gebäudekategorie/<br>Nutzung            | Flächenanteil (%) | Vergleichswerte <sup>1</sup> |       |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------|
|                                         |                   | Wärme                        | Strom |
| Gewerbliche und<br>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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> Gemessen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesenergiegesetz § 79 Absatz 3 Nummer 1 GEG, veröffentlicht unter [www.bmi.bund.de/energieausweis](http://www.bmi.bund.de/energieausweis)  
gegebenfalls auch Leerfeldausfüllung möglich



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

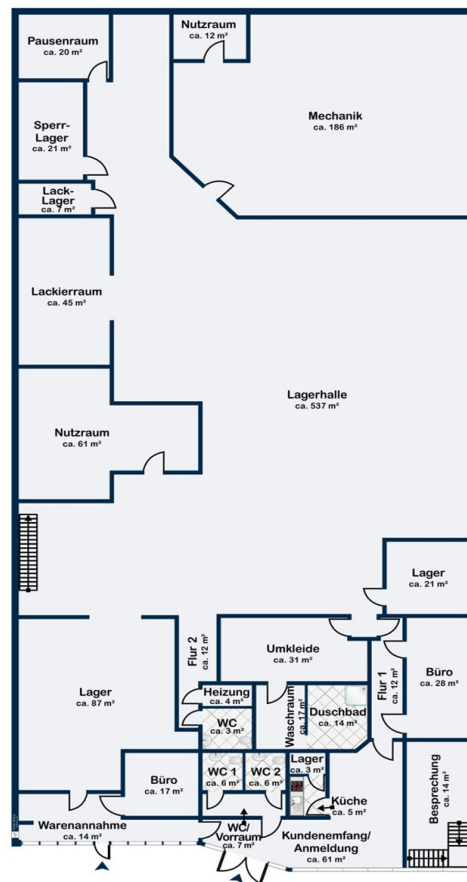
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Grundrisse



|     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW | PKW |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Ein erster Eindruck

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

Mit ihrem urbanen Look, stilvollen Designdetails und einer großzügigen Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.8.2035.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt 42.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergieverbrauch für den Strom beträgt 12.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Objektnummer: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4, 66740 Saarlouis

Tel.: +49 6831 - 98 63 23 0

E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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