

Schwalbach / Hülzweiler

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

VP azonosító: 25171228



BÉRLETI DÍJ: 9.800 EUR

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

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

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Áttekintés

|              |          |                      |                                                                                   |
|--------------|----------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító | 25171228 | Bérleti díj          | 9.800 EUR                                                                         |
| ÉPÍTÉS ÉVE   | 2019     | További költségek    | 2.280 EUR                                                                         |
|              |          | Jutalék              | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete |
|              |          | Teljes terület       | ca. 4.600 m <sup>2</sup>                                                          |
|              |          | Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                           |
|              |          | Kereskedelmi terület | ca. 700 m <sup>2</sup>                                                            |
|              |          | Bérelhető terület    | ca. 2470 m <sup>2</sup>                                                           |

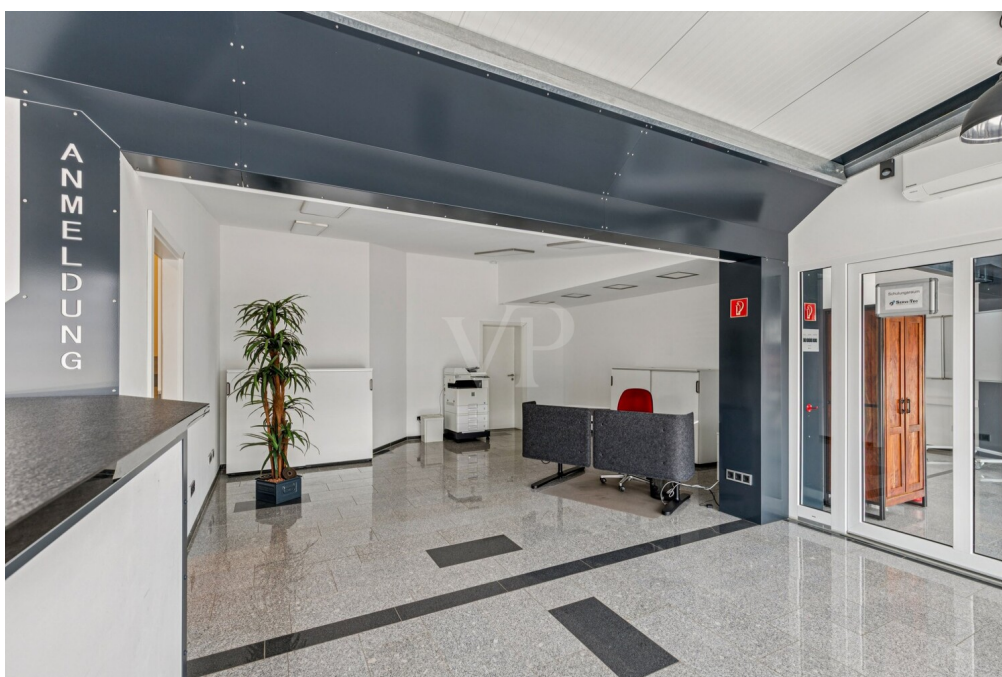
VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                      |             |                                                |                     |
|------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                        | ELECTRICITY | Energiatanúsítvány                             | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejáratára | 12.08.2035  | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint | 2019                |

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



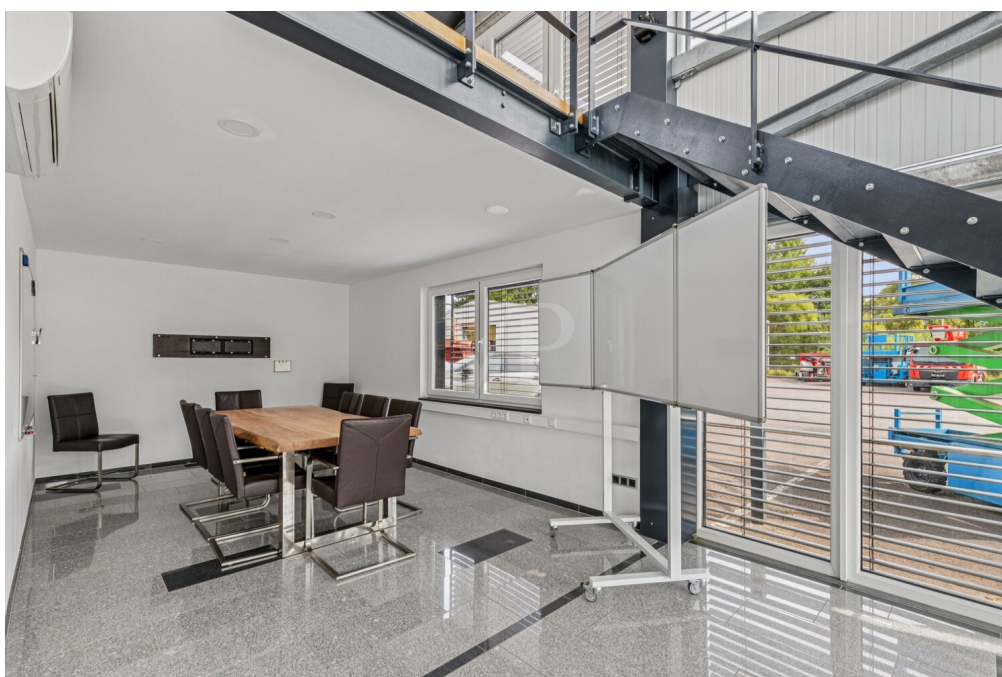
VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



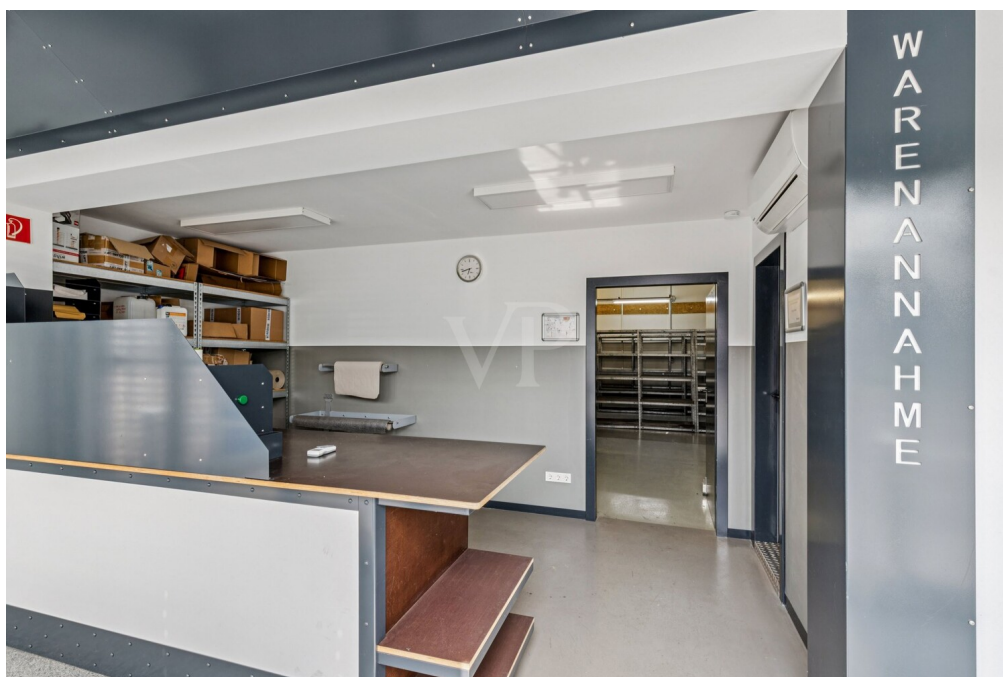
VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



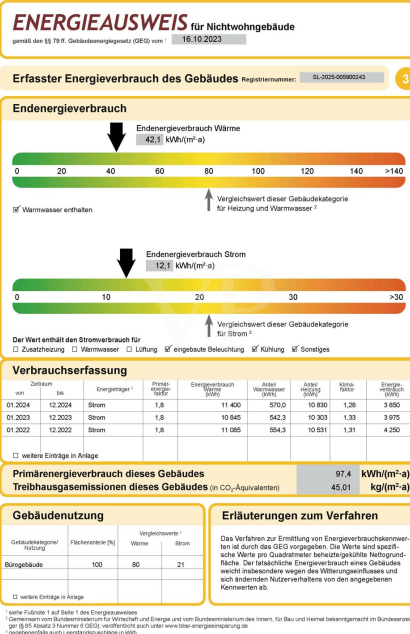
VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: SL2023-00590005 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:  
☐ Zuleitungen ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☒ eingekaufte Beleuchtung ☐ Kühlung ☒ Sonstiges

**Verbrauchserfassung**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger 1 | Prozent Heizwert (GJ/t) | Energieverbrauch Wärme (kWh) | Anzahl Verbraucher (anz) | Anzahl Heizkörper (anz) | Wärmefaktor | Energieverbrauch (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                    | 111.100,0               | 1,38        | 2.485                  |
| 01.2022      | 12.2022      | Öl              | 1,1                     | 115.000                      | 5.750                    | 109.200,0               | 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 / Nutzung           | Flächenanteil (%) | Vergleichswerte 1 |       |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------|
|                                      |                   | 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 Klimaschutz und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereitgestellt im Bundesenergiegesetz § 89 Absatz 3 Nummer 1 (2023), veröffentlicht unter [www.bmi.bund.de/energieausweis](http://www.bmi.bund.de/energieausweis)  
gegebenfalls auch Leerfeldausfüllung möglich



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az ingatlan



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

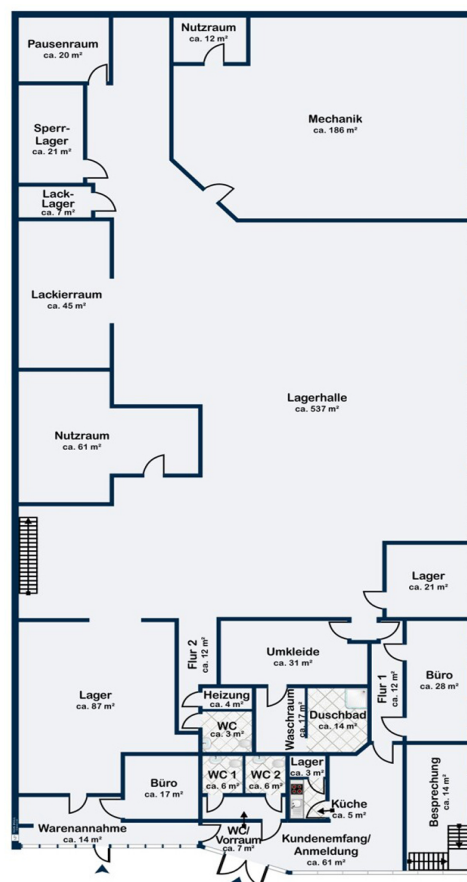


Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Alaprajzok



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

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

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Az also benyomás

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.

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25171228 - 66773 Schwalbach / Hülzweiler

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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