

Dillingen

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit vielfältigem Nutzungspotenzial in zentraler Lage

Objektnummer: 25171212



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 259 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

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

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25171212
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1935

Kaufpreis	349.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 281 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	180.79 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1935



Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

# Die Immobilie



**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 CO<sub>2</sub>-Äquivalent (per m<sup>2</sup>)

Endenergiebedarf 180,79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf 235,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Anforderung gemäß GEG<sup>1</sup>  
**Endenergiebedarf**  
 Ist-Wert 235,23 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 102,90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
**Energetische Qualität der Gebäudehülle**  
 Ist-Wert 1,04 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,65 W/(m<sup>2</sup>·K)  
 Sonstige Maßnahmen (bei Neubau)  eingehalten

**Energiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **180,79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**  
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 1 GEG:  
 Art Deckungsanteil Kühlung %  
 Solarthermie %  
 Biomasse %  
 Wasserkraft %  
 Windenergie %  
 Photovoltaik %  
 Erdwärme %  
 Geothermie %  
 Solarthermische Wärme %  
 Wasserkraft %  
 Windenergie %  
 Photovoltaik %  
 Erdwärme %  
 Geothermie %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>**

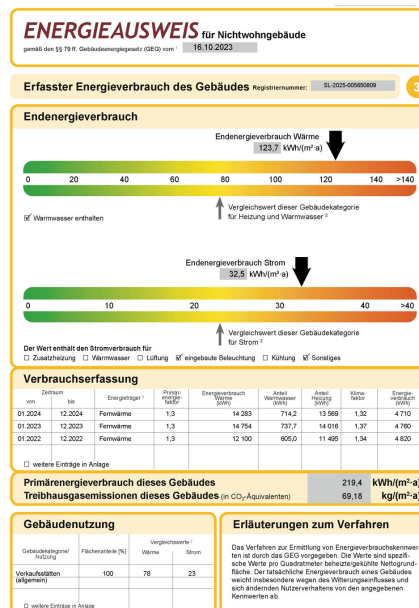
**Maßnahmen zu Einsparung<sup>4</sup>**  
 Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs wurden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG erfüllt:  
 Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind 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 Werte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (G<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 7 des Energieausweises für den Hersteller  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> EPD: Erdbebenrisiko, WFD: Wärmeflusskoeffizient

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

# Die Immobilie



**VON POLL**  
FINANCE

## 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

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

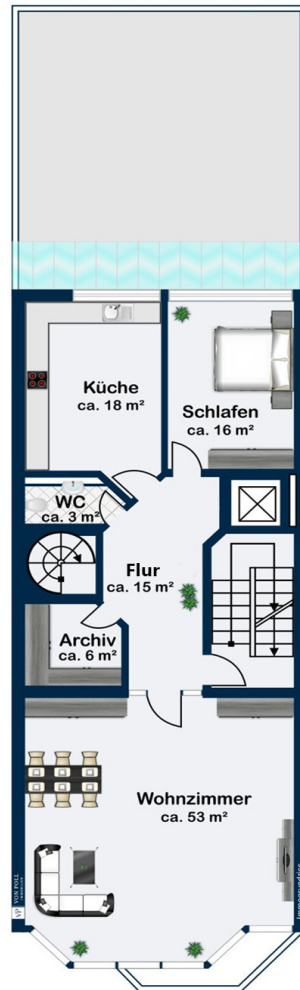
## Die Immobilie



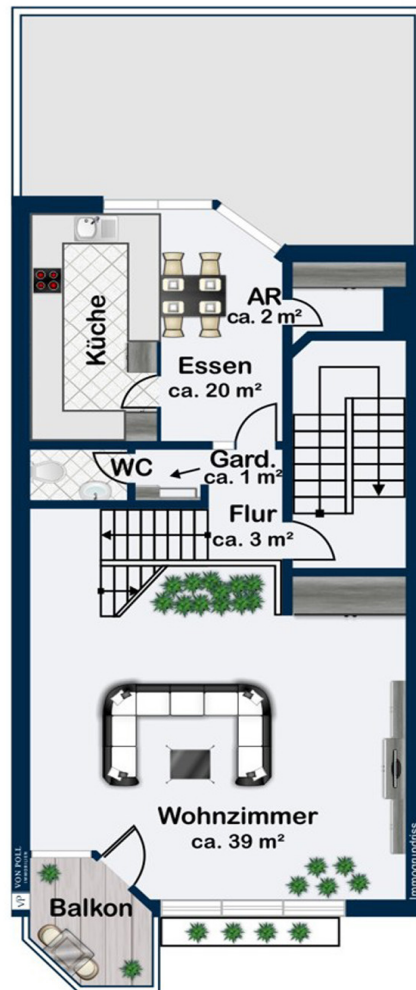
Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

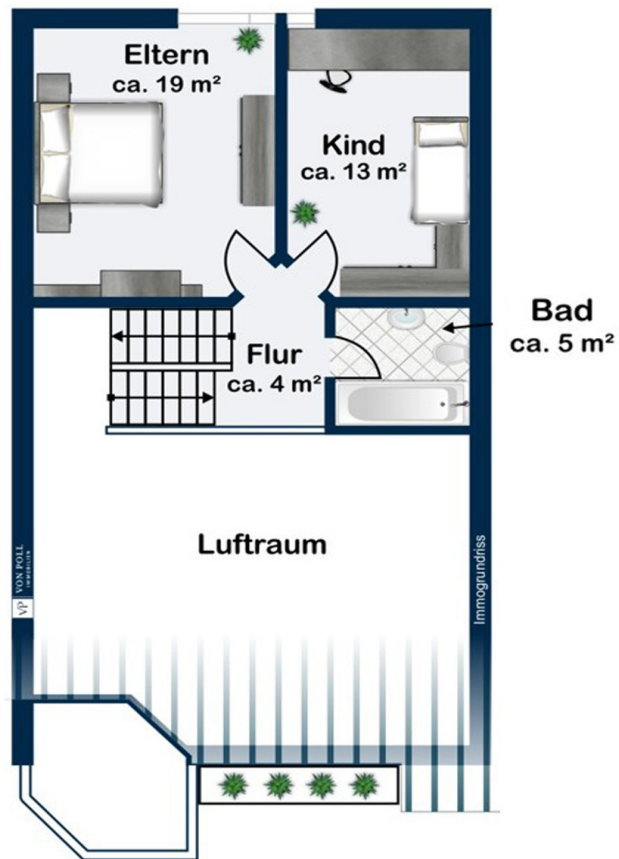
## Grundrisse











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: 25171212 - 66763 Dillingen

## Ein erster Eindruck

Dieses Wohn- und Geschäftshaus, erbaut im Jahr 1935 und 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 Gewerbeinheit. Besonders hervorzuheben sind die vorhandenen Aufzugsanlagen: Ein Lastenaufzug vom Erdgeschoss in den Keller sowie ein Personenaufzug, der vom Keller bis ins erste 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!

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Ausstattung und Details

- Große Ladenfläche im Erdgeschoss (ca. 100 m<sup>2</sup>)
- Lastenaufzug bis ins EG- stillgelegt-
- Personenaufzug bis ins 1.OG-stillgelegt
- Belüftungsanlage - stillgelegt-
- Kamin

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Sonstige Angaben

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 1935. 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.

Objektnummer: 25171212 - 66763 Dillingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marie-Louise Frank

---

Großer Markt 4 Saarlouis  
E-Mail: [saarlouis@von-poll.com](mailto:saarlouis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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