

# EXPOSÉ

Für Eigennutzer und Projektentwickler -  
Wohn-/Geschäftshaus in stark frequentierter Innenstadtlage



## ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 66763 Dillingen/Saar

Baujahr: 1976

Verkaufsfläche (ca.): 350 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 1.840 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 472 m<sup>2</sup>

Etage: 4

Aufzug: Personenaufzug Lastenaufzug

Bauweise: Massiv

**VERKAUFT**

**Gläs Immobilien GmbH**

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

> Wohn- / Geschäftshaus

> 1.840 m<sup>2</sup> Fläche

> Dillingen/Saar

> Objektnummer: JG-563



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	66763 Dillingen/Saar
Baujahr	1976
Verkaufsfläche (ca.)	350 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	1.840 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	472 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	auf Anfrage
Etage	4
Aufzug	Personenaufzug Lastenaufzug
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis gültig bis	2024-11-21
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Stromwert	31.00 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Wärmewert	99.00 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1960
Unterkellert	ja
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 % vom Gesamtkaufpreis inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein mehrstöckiges Geschäfts- und/oder Wohnhaus in bester Innenstadtlage von Dillingen/Saar. Am stark frequentierten Odilienplatz erstreckt es sich großzügig über mehrere Etagen und teilt sich aktuell wie folgt auf:

- oKeller: Lagerfläche 190 qm
- oErdgeschoss: Ladenlokal 350 qm
- oUntergeschoss Ladenlokal 80 qm
- oZwischengeschoss: Verkaufsfläche 80 qm
- o1. Obergeschoss: Verkaufsfläche 380 qm
- o2. Obergeschoss: Verkaufsfläche 385 qm
- o3. Obergeschoss: Verkaufsfläche 360 qm

Aufgrund der baulichen Gegebenheiten könnten in dem bisher als Kaufhaus genutzten Gebäude durchaus auch Wohnungen entstehen. Die oberen Geschosse können über einen Aufzug oder über 2 getrennte Treppenhäuser erreicht werden. Früher einmal vorhandene Balkone und Loggien sind beim Umbau im Jahr 2004 hinter einer Putzfassade verschwunden, könnten aber jederzeit wieder reaktiviert werden.

## Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich gegenüber vom historischen Saardom. Der im Westen angrenzende Odilienplatz, das Herzstück von Dillingen, mündet direkt in die Stummstraße, die belebte Fußgängerpassage Dillingens. Der Odilienplatz lädt jeden Samstagvormittag zum traditionellen Wochenmarkt mit einem reichhaltigen Angebot aus der Region ein. Hier finden regelmäßig kulturelle und sportliche Veranstaltungen statt, wie zum Beispiel der besinnliche Weihnachtsmarkt. Rund um den Odilienplatz gibt es fast 30 Ärzte aller Fachrichtungen, 4 Apotheken, Optiker, Reformhaus, Orthopädie, Juwelier-, Kosmetikgeschäfte und vieles mehr. Für das leibliche Wohl sorgt eine umfangreiche Auswahl an kleinen Bistros, Restaurants und Cafés. Laut Auskunft der Stadt Dillingen ist zudem beschlossen, den Odilienplatz städtebaulich erheblich aufzuwerten.

Standortbeschreibung der Stadt Dillingen in Stichworten:

Einwohner: 21.000

Stadtteile : Dillingen Innenstadt, Diefflen, Pachten, Pachtener Heide, Übern Berg

Einzugsgebiet: Das Einzugsgebiet umfasst ca. 61.000 Einwohner, davon 21.000 in der Stadt Dillingen zuzüglich 40.000 Einwohner in den umliegenden Gemeinden Beckingen, Rehlingen-Siersburg sowie Nalbach.

Erreichbarkeit:

Auto: Die verkehrstechnische Anbindung Dillingens ist überdurchschnittlich. Durch insgesamt 3 Bundes- und Landstraßen ist Dillingen mit den Nachbarstädten Saarlouis und Merzig sowie mit den umliegenden Gemeinden verbunden. Zusätzlich ist Dillingen mit 2 Anschlussstellen (Dillingen-Süd/Dillingen-Mitte) an das Bundesautobahnnetz angebunden (A 8, bzw. A 620).

Bahn: Die Stadt Dillingen ist mit einem Bahnhof im Süden der Innenstadt an das Netz der Deutsche Bahn AG angebunden.

Parkplatzsituation: Die Parkplatzsituation ist als optimal zu bezeichnen. Im erweiterten Innenstadtbereich stehen insgesamt knapp 2500 Parkplätze zur Verfügung. Davon sind ca. 1800 Parkplätze kostenlos zuzüglich weiterer 600 kostenpflichtiger Plätze in den drei städtischen Tiefgaragen sowie einer privaten Hochgarage.

Zentralitätskennziffer: Die Einzelhandelszentralitätskennziffer in Dillingen/Saar liegt bei 116,7 (überdurchschnittlich).

> Wohn- / Geschäftshaus

> 1.840 m<sup>2</sup> Fläche

> Dillingen/Saar

> Objektnummer: JG-563



#### Arbeitsstandort Dillingen:

Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte: 13.275.

Pendlersaldo: 6.646, davon 10.911 Einpendler und 4.265 Auspendler.

#### Schulstadt Dillingen:

Rund 5800 Schüler besuchten im Schuljahr 2011/2012 insgesamt 10 Dillinger Schulen.

#### Kulturstadt Dillingen:

Dillingen wartet mit einem reichhaltigen Kulturprogramm auf. Allein in den beiden größten Veranstaltungsorten, dem "Lokschuppen Dillingen" und der "Stadthalle Dillingen", fanden in der Saison 2011/2012 160 Veranstaltungen statt (Quelle: Kulturamt der Stadt Dillingen). Zahlreiche weitere Events ergänzen das Dillinger Kulturangebot: zahlreiche Open-Air-Veranstaltungen im Rahmen des Dillinger Kultursommers, der Firmenlauf mit 14.000 Teilnehmern, das Stadtfest, der Dillinger Weihnachtsmarkt mit Eislaufbahn, Almhütte und bunten Bühnenprogramm, Gewerbeschauen etc.

#### Architektur in Dillingen:

Landesweit beachtete Baumaßnahmen in der Dillinger Innenstadt wurden kürzlich abgeschlossen. Beispielsweise in der Haupteinkaufslage, der Stummstraße: der Umbau eines Gebäudekomplexes zu einer attraktiven Einkaufsmöglichkeit in Toplage mit 2000 qm Einzelhandelsfläche. In unmittelbarer Nähe wurden die ersten zwei "Vertikalen Gärten" des Saarlands errichtet mit angeschlossenen Kurzzeitparkplätzen und einem ansprechenden Aufenthaltsbereich.

#### Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.11.2024.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 99.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 31.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Diese Immobilie bieten wir Ihnen exklusiv im Alleinauftrag an.

#### Kaufnebenkosten:

Vom Kaufpreis 6,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 1,5 % Notar- u.

Gerichtskosten, 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Erfolgshonorar des Maklers

Das vorliegende Verkaufsangebot ist freibleibend und unverbindlich. Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Im übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (siehe [www.glaes-immobilien.de](http://www.glaes-immobilien.de)).

Verbraucher haben das folgende gesetzliche Widerrufsrecht:

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe

von Gründen in Textform (z. B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 e Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.

Der Widerruf ist zu richten an:

Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5

66333 Völklingen

Fax-Nr.: 06898-30007-27

E-Mail: [service@glaes-immobilien.de](mailto:service@glaes-immobilien.de)

#### Widerrufsfolgen:

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangenen Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z. B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

#### Besondere Hinweise:

Ihr Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.

Ende der Widerrufsbelehrung

#### Verbraucherinformationen:

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: [ec.europa.eu/consumers/odr](http://ec.europa.eu/consumers/odr)

#### Objektbilder:

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Dillingen/Saar

> 1.840 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: JG-563



Seitenansicht 2

© Glas Immo



EG, Ecke Herrenstraße

© Glas Immo



Seitenansicht

© Glas Immo



Treppenaufgänge, UG, EG, 1. OG

© Glas Immo



EG, Ecke Weinligstraße

© Glas Immo



Impressionen - 1. OG

© Glas Immo

## Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Dillingen/Saar

> 1.840 m<sup>2</sup> Fläche

> Objektnummer: JG-563



Impressionen, 1. OG

© Gläs Immo



Odilienplatz

© Gläs Immobilien



2. OG mit Ausgang zum 3. OG

© Gläs Immo



Odilienplatz mit Tiefgarage

© Gläs Immo



Zwischengeschoss u. 2. OG

© Gläs Immo



Saardom gegenüber Odilienplatz

© Gläs Immo

## Gläs Immobilien GmbH

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

# Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 1.840 m<sup>2</sup> Fläche

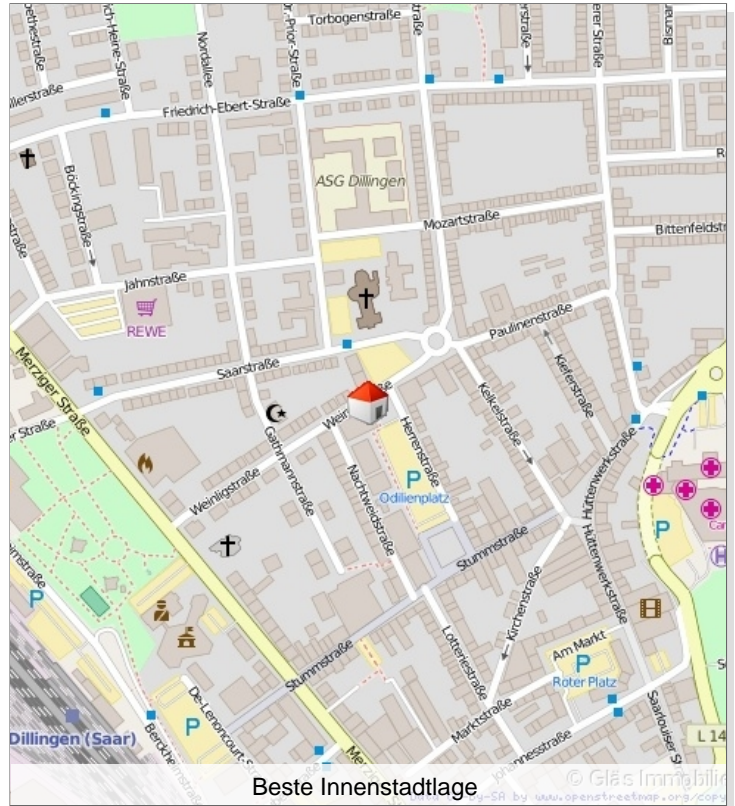
> Dillingen/Saar

> Objektnummer: JG-563



Stummstraße

© Gläs Immobilien



Beste Innenstadtlage

© Gläs Immobilien



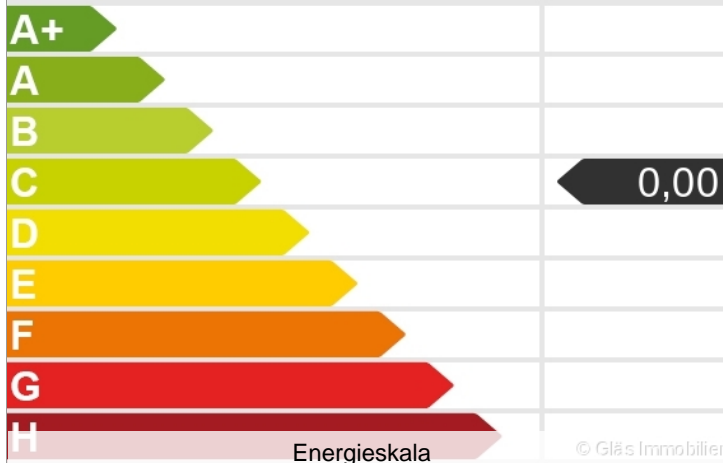
Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler,  
Verwalter und Sachverständiger

Mitglied im IVD

© Gläs Immobilien

## Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



© Gläs Immobilien



© Gläs Immobilien

Gläs Immobilien

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Gläs Immobilien GmbH**

Marktstraße 5, 66333 Völklingen - Tel.: +49 (0) 6898 / 30 00 70  
service@glaes-immobilien.de - www.glaes-immobilien.de

