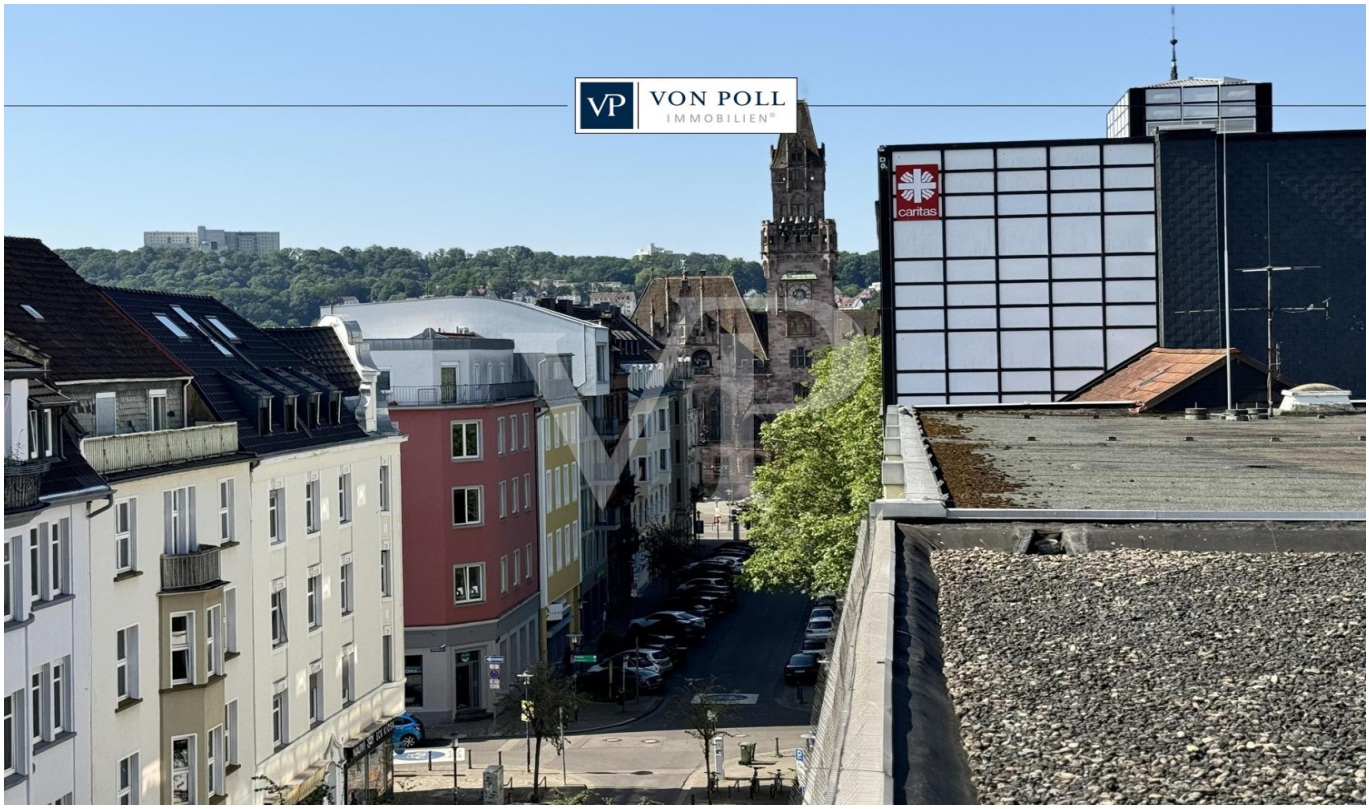
Saarbrücken

Nauwieser Viertel Preis auf Anfrage

Objektnummer: 24089037



WOHNFLÄCHE: ca. 4.656,98 m² • **GRUNDSTÜCK:** 1.266 m²

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

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

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick

Objektnummer	24089037
Wohnfläche	ca. 4.656,98 m²
Baujahr	1964

Kaufpreis	Auf Anfrage
Zins- und Renditehaus	Bürogebäude
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Gewerbefläche	ca. 4656.98 m²
Vermietbare Fläche	ca. 4656 m²

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.06.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	303.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

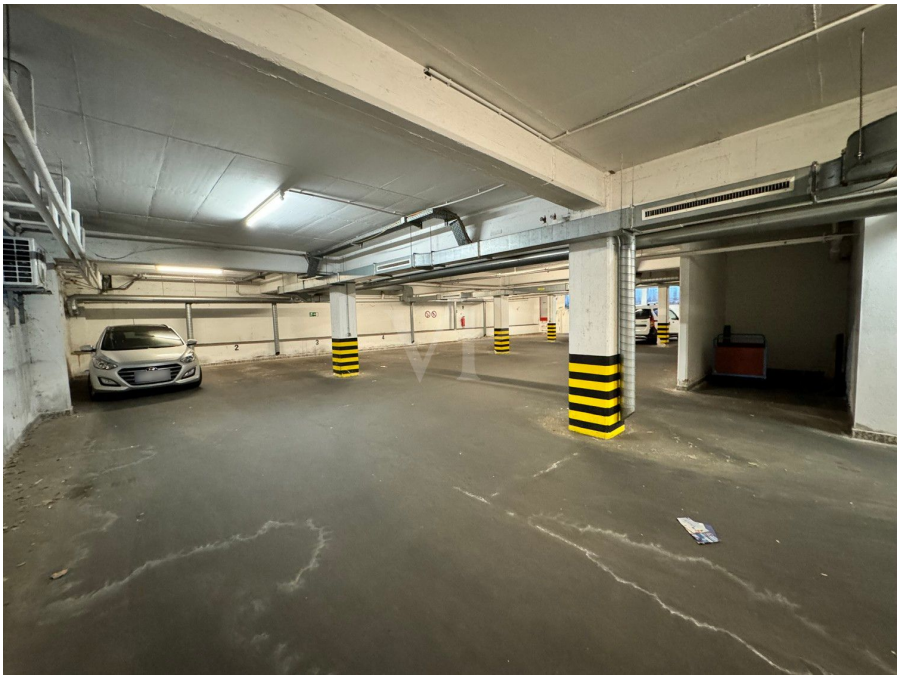
Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie



Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0681 - 92 79 814 0

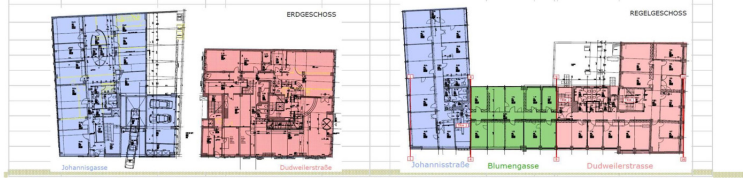
www.von-poll.com

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Grundrisse

Gegenwärtig bebaute Flächen (ohne Untergeschoss): 4.657 m²

	Johannisgasse			Blumengasse			Dudweilerstraße			Gesamtfläche nach GIF - MF/G	
Geschosse	Mieter	Flächen		Mieter	Flächen		Mieter	Flächen			
EG		533,14	m²	Durchfahrt	0,00	m²	Amt f. Ki &Bildung	481,70	m²	EG	1 014,84 m²
1. OG		327,48	m²	Amt f. Ki &Bildung	201,06	m²	Amt f. Ki &Bildung	381,91	m²	1.OG	910,45 m²
2. OG		327,69	m²	Amt f. Ki &Bildung	202,70	m²	Amt f. Ki &Bildung	384,31	m²	2.OG	914,70 m²
3. OG		327,98	m²	Amt f. Ki &Bildung	201,54	m²	Amt f. Ki &Bildung	376,67	m²	3.OG	906,19 m²
4. OG		325,98	m²	Amt f. Ki &Bildung	202,22	m²	Amt f. Ki &Bildung	382,60	m²	4.OG	910,80 m²
	Johannisgasse	1842,27	m²	Blumengasse	807,52	m²	Dudweilerstraße	2 007,19	m²		4 656,98 m²



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: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Ein erster Eindruck

In optimaler Innenstadtlage zwischen Nauwieser-Viertel und Bethoven-Platz, befindet sich dieses Verwaltungsgebäude, in beeindruckenden Zustand. Die ca. 4.656,98 m² Verwaltungsfläche, die auf bis zu 5.567 m² erweitert werden könnten, eignen sich bestens für geförderte Wohnungen. Ein abgelaufener Bauvorbescheid von 2018 für den Umbau des Verwaltungsgebäudes in Wohnungen liegt vor und nach Rücksprache mit der Bauaufsicht, kann dies wieder reaktiviert werden. Seit November 2024 gibt es eine positive Veränderung, die wir ausgelöst haben! Das Anwesen ist zwar bis Dezember 2025 vermietet und könnte danach, nach eigenen Anforderungen umgebaut werden. Dennoch gibt es die erwähnte weitere Entwicklung, welches den IST-Zustand positiv verändert. Eine Erneuerung des endenden Mietvertrag soll auf bis zu 20 Jahre abgeschlossen werden und dies im Zusammenhang mit der Anmietung der gesamten Liegenschaft. Eine Anpassung an die neue konkrete Konstellation wurde schon berechnet und vorgelegt. Dies würde bedeuten, dass die Mieteinnahmen von aktuell über 350.000 € auf ca. 600.000 € liegen werden. Investoren und Fondsgesellschaften können entweder das Projekt übernehmen oder selbst umsetzen. Dieses Projekt welches sich über 3 Straßen verteilt, eignet sich ideal für Investoren, die ein langfristiges Investment, gepaart mit einer Möglichkeit der weiteren Entwicklun. Die vorhandene Lage, Größe und die Option zur Erweiterung bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, um das Objekt optimal zu nutzen und höchstmögliche Effizienz und langfristige Rendite zu erzielen.

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Ausstattung und Details

Das Projekt umfasst 4 Vollgeschoße und gemäß der Bauvoranfrage ergab der Vorbescheid nach §76 LBO dass der Umbau des Verwaltungsgebäudes in Wohnungen mit einer fünften Penthouseetage realisierbar ist.
Das Anwesen hat 3 Eingänge.
Die Liegenschaft verfügt aktuell über 4 Aufzüge davon 3 für Personen und 1 PKW-Aufzug für die Tiefgarage.
Die Tiefgarage besitzt ca.13 Stellplätze.
Im Außenbereich finden Sie 6 Außen Stellplätze und 3 weitere Garagen.
Die Liegenschaft wird mit Fernwärme beheizt.
Weitere Details erhalten Sie nach persönlicher Anfrage

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich im Nauwieser Viertel! Dies ist icht nur ein innerstädtischer Bürostandort, sondern auch eine sehr gefragte und hippe innerstädtische Wohngegend. Zentral gelegen und mit der besten Infrastrucktur einer Innenstadtlage. Alle Schulformen sowie das Deutsch-Französische Gymnasium sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso die wichtigen ÖPNV-Verbindungen, mit besten Anbindungen zur Universität des Saarlandes. In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden alljährlich namhafte Events statt, die Groß und Klein ins Saarland strömen lassen, wie zum Beispiel das über die Grenzen bekannte Max-Ophüls-Film-Festival. Hier treffen junge Regisseure und Schauspieler in Saarbrücken zusammen, um ihre neuen Werke zu präsentieren und gemeinsam zu feiern. Ebenso bekannt ist das deutsch-französische Kulturfestival PERSPECTIVES, das sich gleichermaßen deutscher wie auch französischer Bühnenkunst widmet. Weiterhin erleben Sie im Sommer das Saarspektakel mit seinen beliebten Drachenbootrennen. Das Electro-Magnetic-Festival im Weltkulturerbe Völklinger Hütte zieht über die Landesgrenzen hinaus immer mehr Fans elektronischer Tanzmusik an. Außerdem bietet das Staatstheater mit seinen Dependancen ein reichhaltiges Programm vom Schauspiel über Ballett bis zur Oper. Die Liste wäre hier zu lang, um sämtliche reichhaltigen Kulturangebote aufzulisten. In der Landeshauptstadt Saarbrücken und Umgebung finden Sie eine bemerkenswerte Anzahl an Sternerestaurants. Alle Schulformen stehen zur Verfügung. Die Hochschulangebote am Standort umfassen die Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW), die Hochschule für Bildende Kunst (HBK), die Hochschule für Musik (HfM) und die Universität des Saarlandes. Saarbrücken - im Herzen der Metropolregion Saar-Lor-Lux - bietet auch eine rasche Erreichbarkeit von Luxemburg, Metz, Paris, Straßburg oder Frankfurt. Der ICE-Bahnhof Saarbrücken sowie die internationalen Flughäfen Saarbrücken und Luxemburg stellen, neben den exzellenten Autobahnverbindungen, die nötige Infrastruktur bereit. Das französische «savoir vivre» prägt diesen Standort wie keinen zweiten. Beste Lage mit bester Anbindung!

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 303.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist G. Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 - 92 79 814 0
E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com