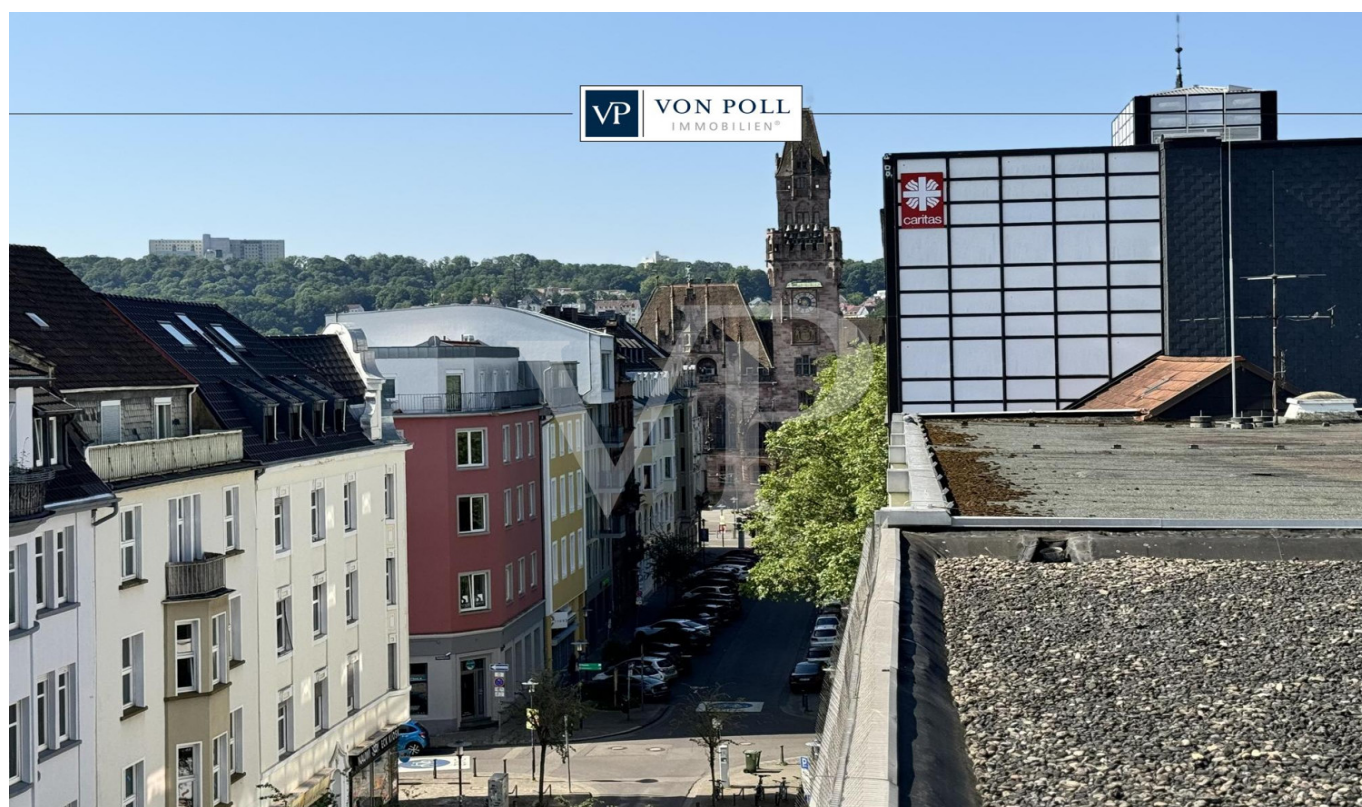


Saarbrücken

Nauwieser Viertel mit Wohnbaupotenzial aus vorhandenen Bestand!

Objektnummer: 24089037



KAUFPREIS: 4.950.000 EUR • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick

| | | | |
|---------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 24089037 | Kaufpreis | 4.950.000 EUR |
| Wohnfläche | ca. 4.656,98 m ² | Zins- und Renditehaus | Bürogebäude |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Baujahr | 1964 | Modernisierung / Sanierung | 1997 |
| | | Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| | | Nutzfläche | ca. 0 m ² |

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|-------------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 303.80 kWh/m ² a |
| Energieausweis gültig bis | 15.06.2027 | Energie- Effizienzklasse | G |
| Befuerung | Fernwärme | | |

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



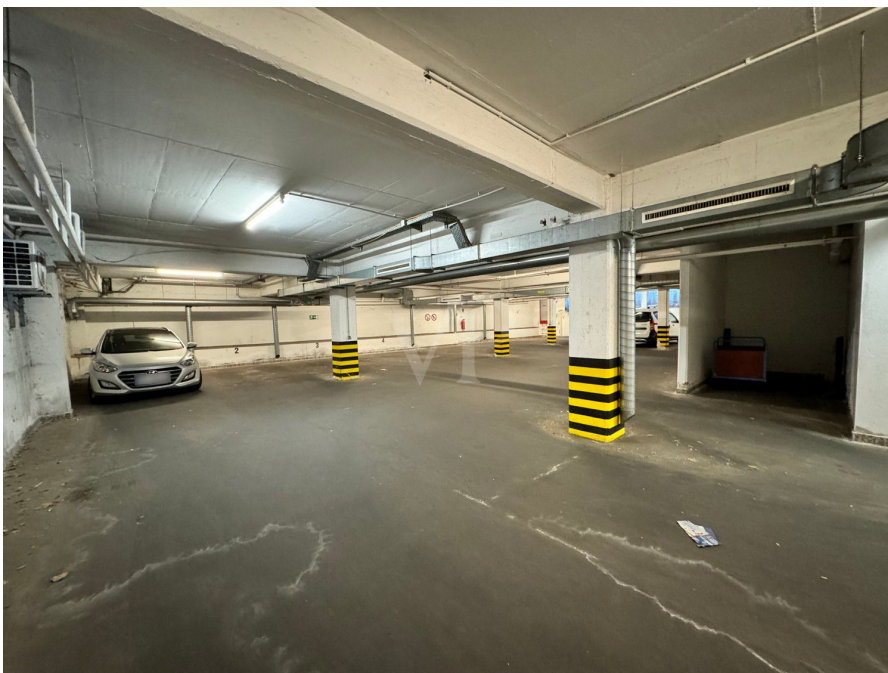
Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie



Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie



Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

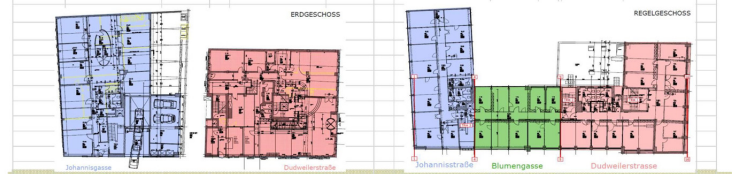
www.von-poll.com

Objektnummer: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Grundrisse

Gegenwärtig bebaute Flächen (ohne Untergeschoss): 4.657 m²

| Geschosse | Johannissgasse | | Blumengasse | | Dudweilerstraße | | Gesamtfläche nach GIF - MF/G |
|-----------|-----------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Mieter | Flächen | Mieter | Flächen | Mieter | Flächen | |
| EG | | 533,14 m ² | Durchfahrt | 0,00 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 481,70 m ² | EG 1 014,84 m ² |
| 1. OG | | 327,48 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 201,06 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 381,91 m ² | 1. OG 910,45 m ² |
| 2. OG | | 327,69 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 202,70 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 384,31 m ² | 2. OG 914,70 m ² |
| 3. OG | | 327,98 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 201,54 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 376,67 m ² | 3. OG 906,19 m ² |
| 4. OG | | 325,98 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 202,22 m ² | Amt f. Ki & Bildung | 382,60 m ² | 4. OG 910,80 m ² |
| | Johannissgasse | 1942,27 m² | Blumengasse | 807,52 m² | Dudweilerstraße | 2 007,19 m² | 4 656,98 m² |



**Landesamt für Kataster-,
Vermessungs- und Kartenwesen**

Außenstelle Saarheim
Katholstraße 4, 66140 Saarheim
Tel. 06831447-02, Fax 06831447-200
e-mail: sls@lvk.saarland.de

Flurstück: 81/3 Karte: 725614
Flur: 2 Gemeinde: Saarbrücken
Gemarkung: St. Johann Kreis: Saarbrücken

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte ca 1:1.000

Antrag-Nr. 15087/08
Erstellt am 08.09.2008



Gesetzlich geschützt gemäß §16 Abs. 1 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit der Erlaubnis des Landesamtes für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen veröffentlicht und verbreitet werden. Eine Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke veröffentlicht werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudefußstandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

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 Gewerbefläche, die auf bis zu 5.567 m² erweitert werden können, eignen sich bestens für geförderte Wohnungen. Der Quadratmeterpreis von unter 1.100,00 € bietet jedem Projektentwickler eine gute Basis. Je nach Projekt bieten sich sehr interessante Förderungen über die KfW und der SIKB! Ein Bauvorbescheid für den Umbau des Verwaltungsgebäudes in Wohnungen liegt vor. Die 1964 erbaute Liegenschaft befindet sich in dem beliebten Studenten und Künstlerstadtteil des Nauwieser Viertel und bietet somit eine attraktive Lage mit vielfältigen Möglichkeiten der Nutzung. Das Anwesen ist bis Dezember 2025 vermietet und kann danach, nach eigenen Anforderungen umgebaut werden. Dieses Projekt welches sich über 3 Straßen verteilt, eignet sich ideal für Investoren, die eine gezielte Sanierung und Entwicklung nutzen möchten. 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 über 4 Auzüge davon 3 für Personen und 1 PKW-Aufzug für die Tiefgarage.

Die Tiefgarage besitzt 15 Stellplätze.

Im Außenbereich finden Sie 6 Aussenstellplätze 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 nicht nur ein innerstädtischer Bürostandort, sondern auch eine sehr gefragte und hippe innerstädtische Wohngegend. Zentral gelegen und mit der besten Infrastruktur 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

Sonstige Angaben

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 Saarbrücken

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com