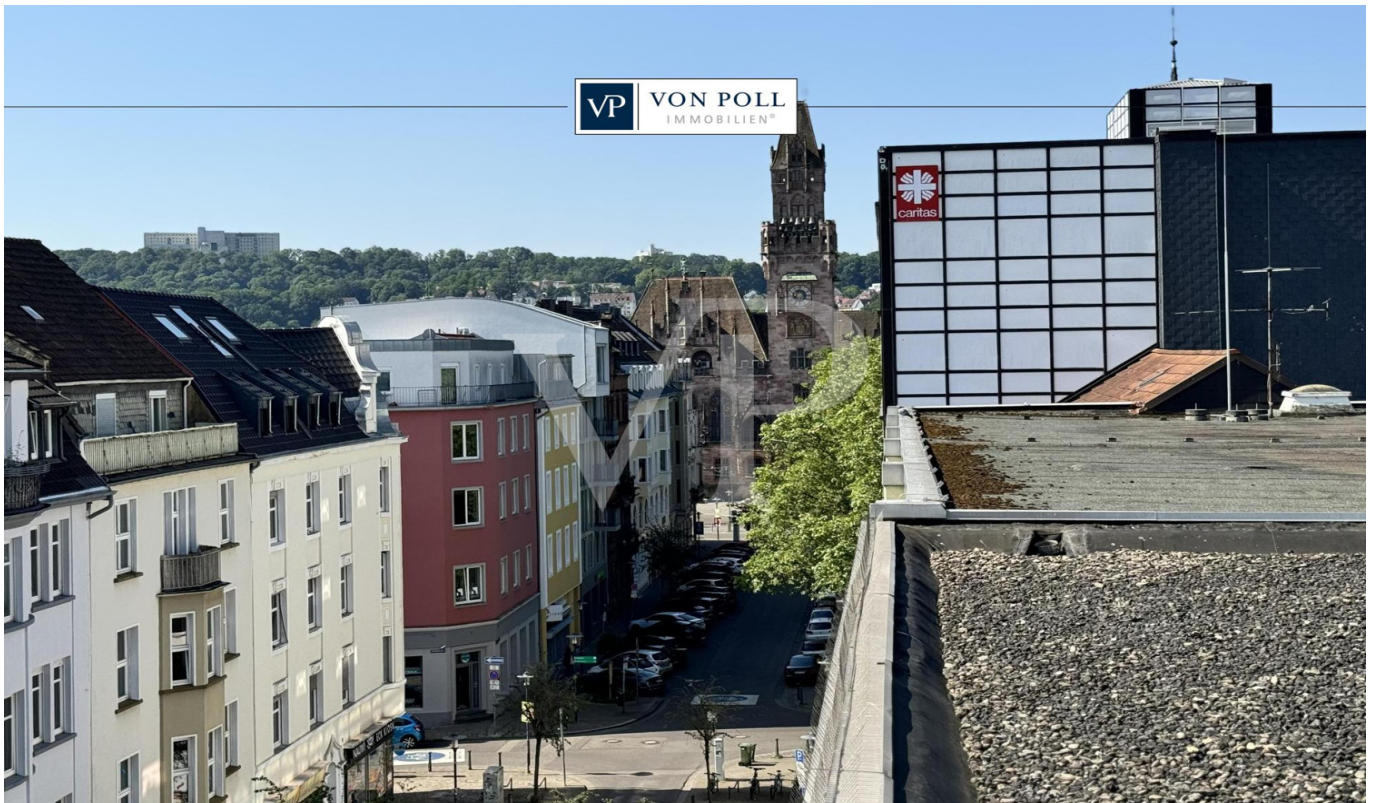


Saarbrücken

# Nauwieser Viertel mit Wohnbaupotenzial aus vorhandenem Bestand!

Property ID: 24089037



**PURCHASE PRICE: 4.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 4.656,98 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.266 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## At a glance

Property ID	24089037	Purchase Price	4.950.000 EUR
Living Space	ca. 4.656,98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	1997
		Condition of property	In need of renovation
		Rentable space	ca. 4656 m <sup>2</sup>

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	303.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.06.2027	Energy efficiency class	G
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1964

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



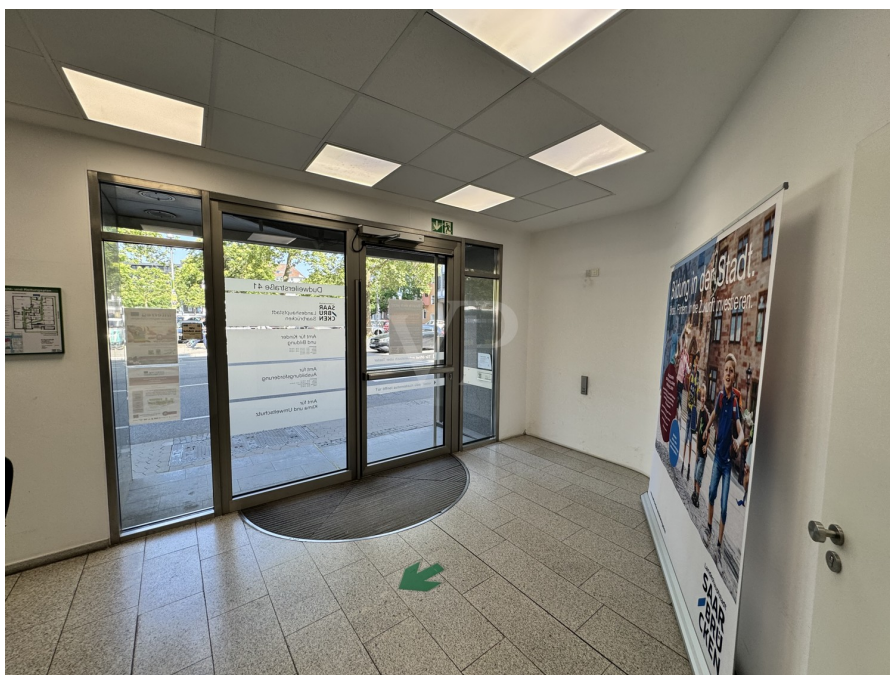
Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property





Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



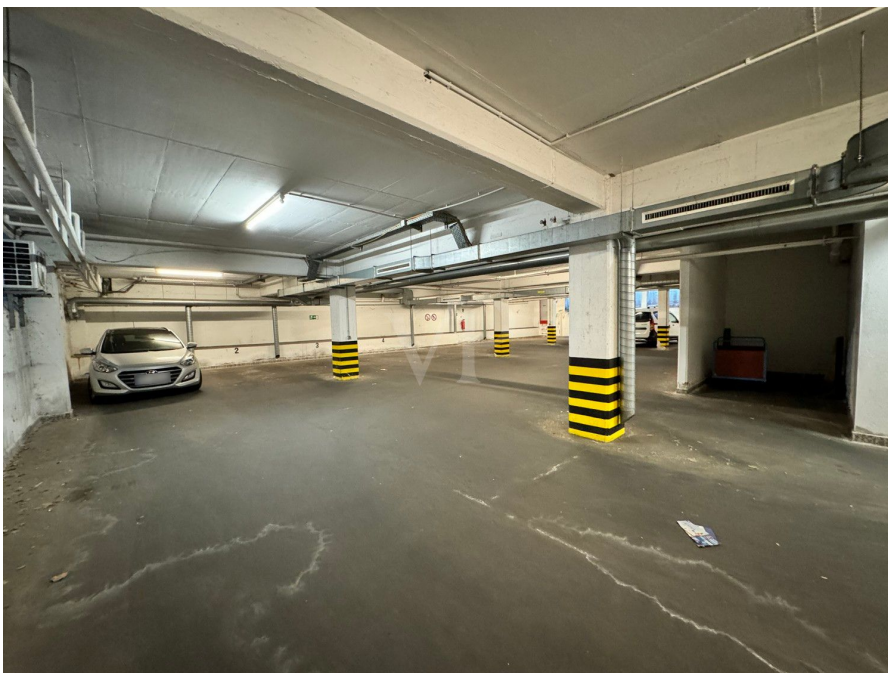
Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## The property

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

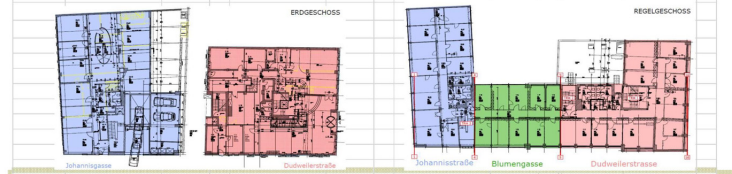
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

# Floor plans

Gegenwärtig bebaute Flächen (ohne Untergeschoss): 4.657 m<sup>2</sup>

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






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

 Außenstelle Saarheim  
 Kalkstraße 4, 66740 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


Geostrich gezeichnet 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 vervielfältigt,  
 veröffentlicht und verbreitet werden. Eine Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.  
 Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudefeststandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,  
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## A first impression

In optimaler Innenstadtlage zwischen Nauwieser-Viertel und Bethoven-Platz, befindet sich dieses Verwaltungsgebäude, in beeindruckenden Zustand. Die ca. 4.656,98 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, die auf bis zu 5.567 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Details of amenities

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

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## All about the location

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!

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2027. Endenergiebedarf beträgt 303.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48 Saarbrücken

E-Mail: [saarbruecken@von-poll.com](mailto:saarbruecken@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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