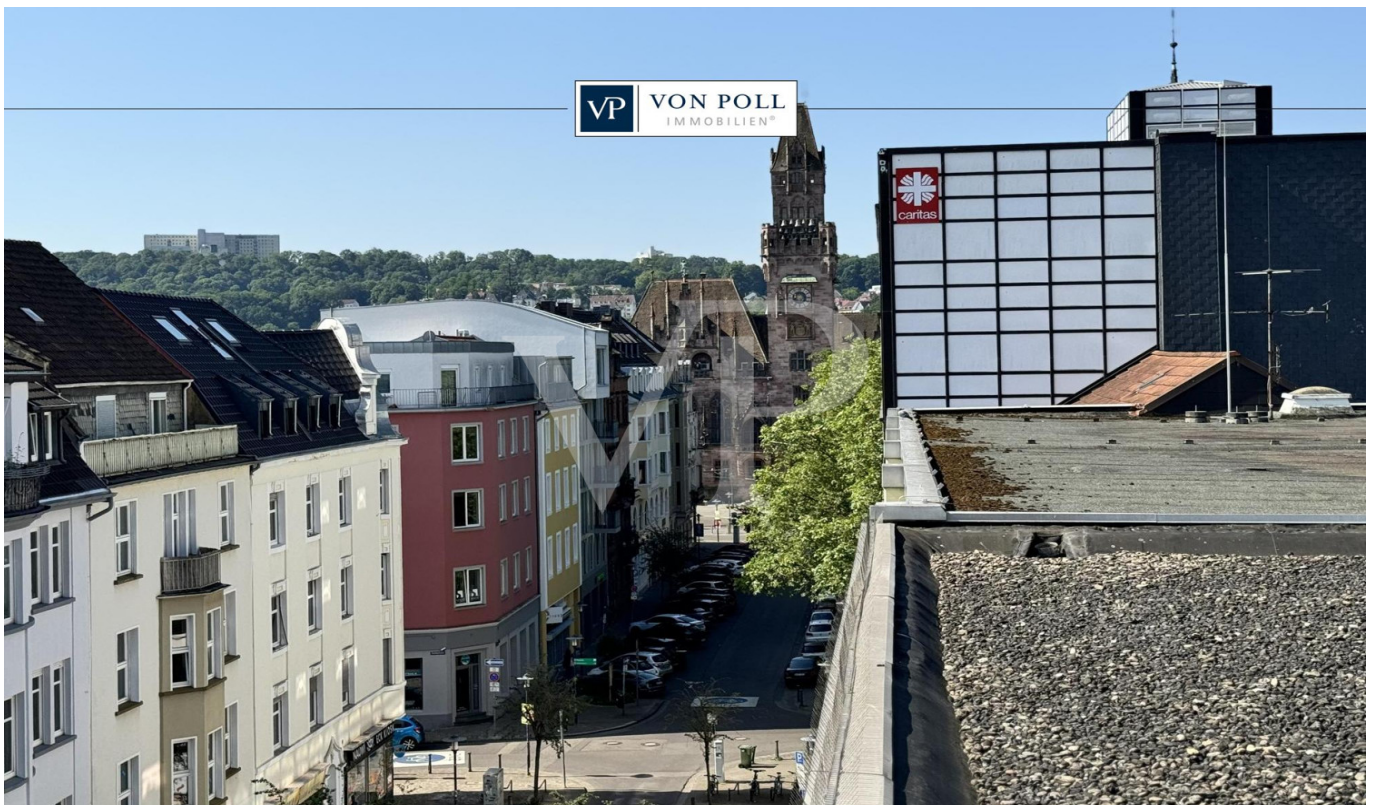


Saarbrücken

Nauwieser Quarter Price on request

Property ID: 24089037



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 4.656,98 m² • LAND AREA: 1.266 m²

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
Living Space	ca. 4.656,98 m²
Year of construction	1964

Purchase Price	On request
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	In need of renovation
Commercial space	ca. 4656.98 m²
Rentable space	ca. 4656 m²

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/m²a
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



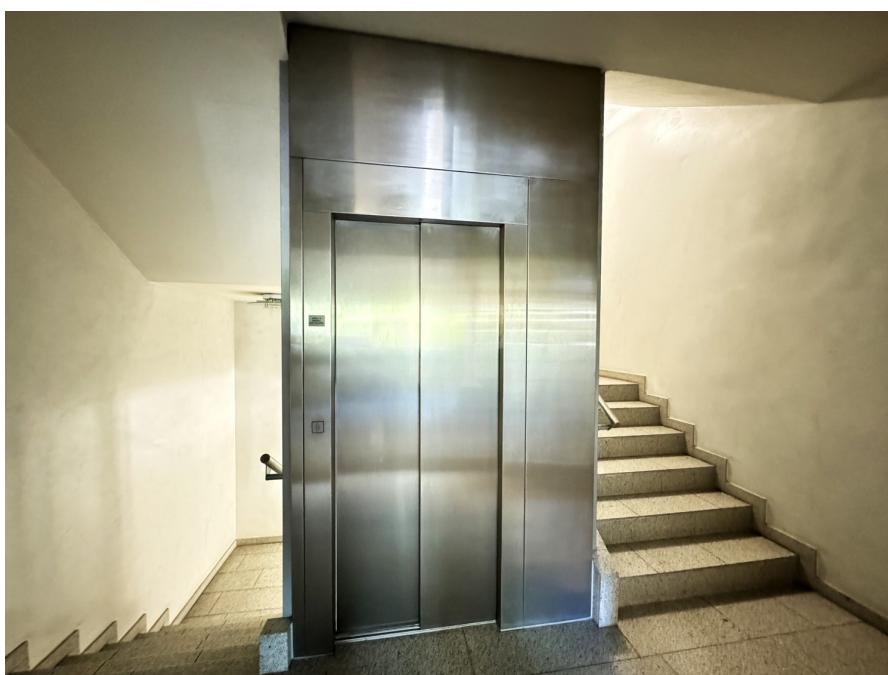
Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

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



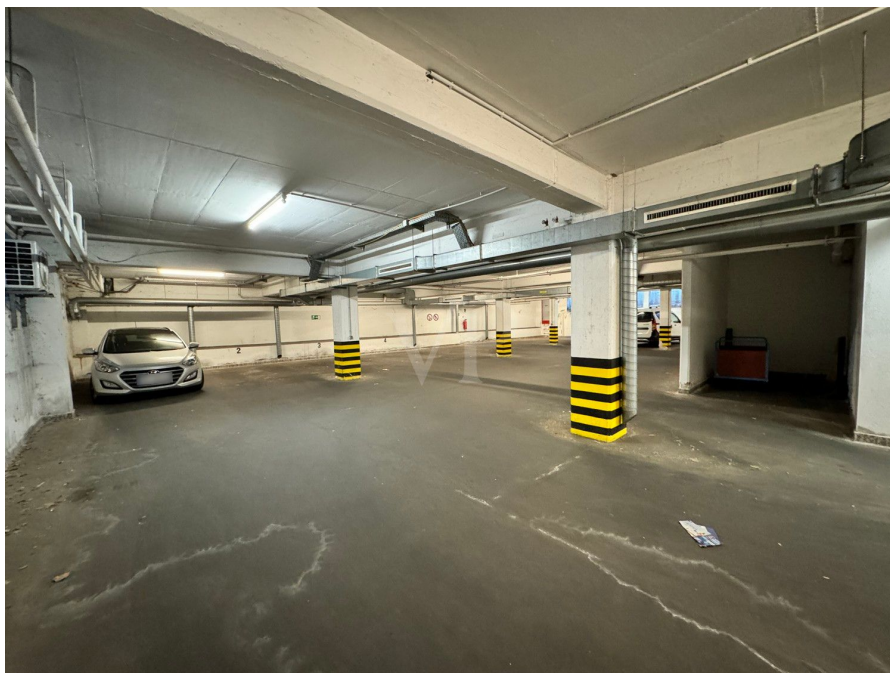
Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

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

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Floor plans

Gegenwärtig bebaute Flächen (ohne Untergeschoss): 4.657 m²

Johannissasse		Blumengasse		Dudweilerstraße		Gesamtfläche nach GIF - MF/G	
Geschosse	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
	Johannissasse	1 942,27 m ²	Blumengasse	807,52 m ²	Dudweilerstraße	2 007,19 m ²	4 656,98 m ²

ERDGESCHOSS		REGELGESCHOSS	
			
Johannissasse	Dudweilerstraße	Johannissasse	Blumengasse Dudweilerstraße

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

Außenstelle Saarland
Kathstraße 4, 66149 Saarbrücken
Tel. 06831/447-02, Fax 06831/447-200
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



Geometrisch gezeichnet gemäß §16 Abs. 7 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 Gebäudefestandes 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

Located in a prime downtown location between the Nauwieser Quarter and Beethoven Square, this office building is in impressive condition. The approximately 4,656.98 m² of office space, which could be expanded to up to 5,567 m², is ideally suited for subsidized housing. An expired preliminary building permit from 2018 for converting the office building into apartments is available, and after consultation with the building authority, this permit can be reactivated. Since November 2024, there has been a positive development initiated by us! While the property is currently leased until December 2025 and could then be converted according to our own requirements, the aforementioned development has positively altered the current situation. The expiring lease is to be renewed for up to 20 years, in conjunction with the leasing of the entire property. An adjustment to this new, specific situation has already been calculated and submitted. This would mean that rental income would increase from the current €350,000 to approximately €600,000. Investors and investment funds can either take over the project or develop it themselves. This project, which spans three streets, is ideally suited for investors seeking a long-term investment with the potential for further development. The existing location, size, and expansion options offer numerous possibilities for optimizing the property and achieving maximum efficiency and long-term returns.

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 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

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/(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.

Property ID: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com