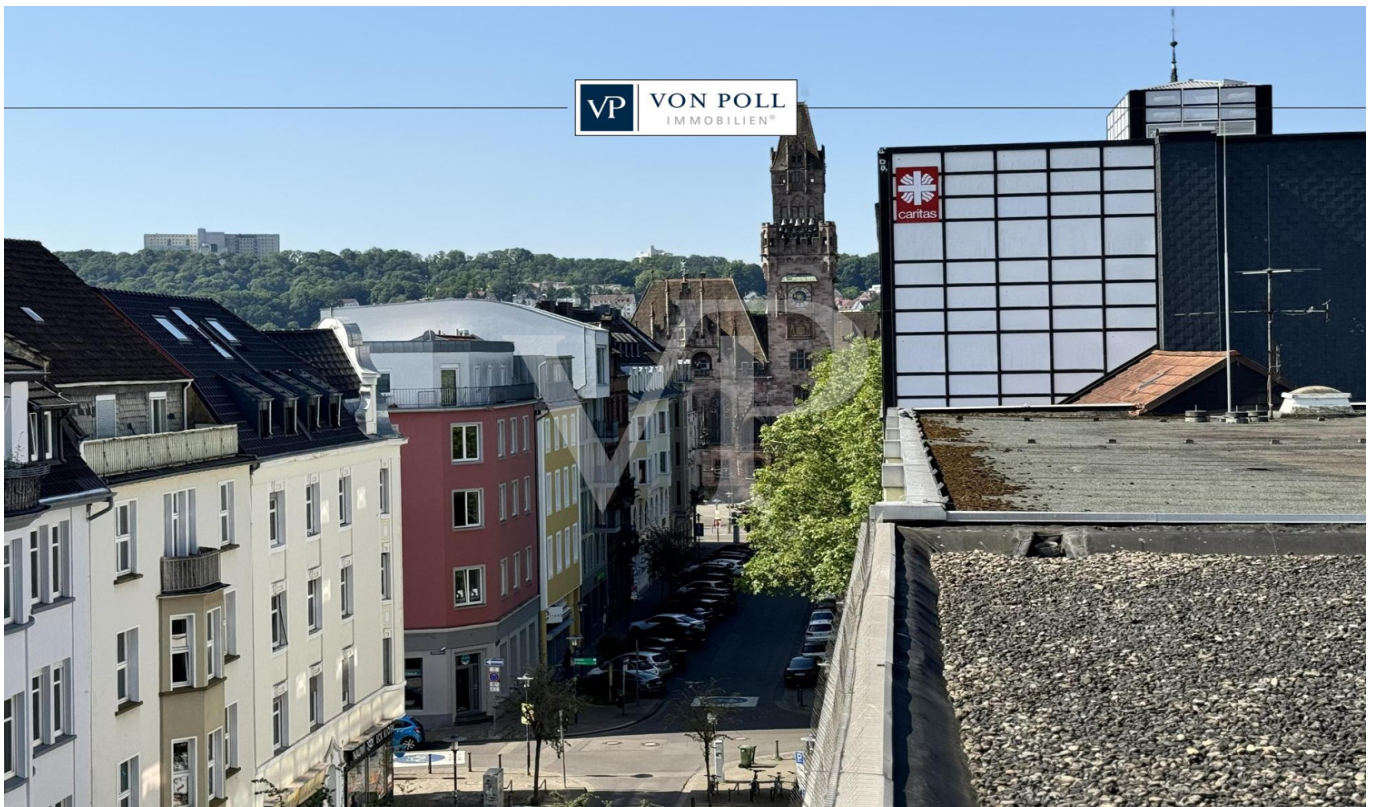


Saarbrücken

# Ausbaufähiges Investment in der City!

Property ID: 26089026



**PURCHASE PRICE: 4.900.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 4.656,98 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.266 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26089026 - 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: 26089026 - 66111 Saarbrücken**

## At a glance

Property ID	26089026	Purchase Price	4.900.000 EUR
Living Space	ca. 4.656,98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 € (inkl. MwSt.)
Year of construction	1964	Modernisation / Refurbishment	1997
		Condition of property	In need of renovation
		Commercial space	ca. 4656.98 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 4656 m <sup>2</sup>

Property ID: 26089026 - 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: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



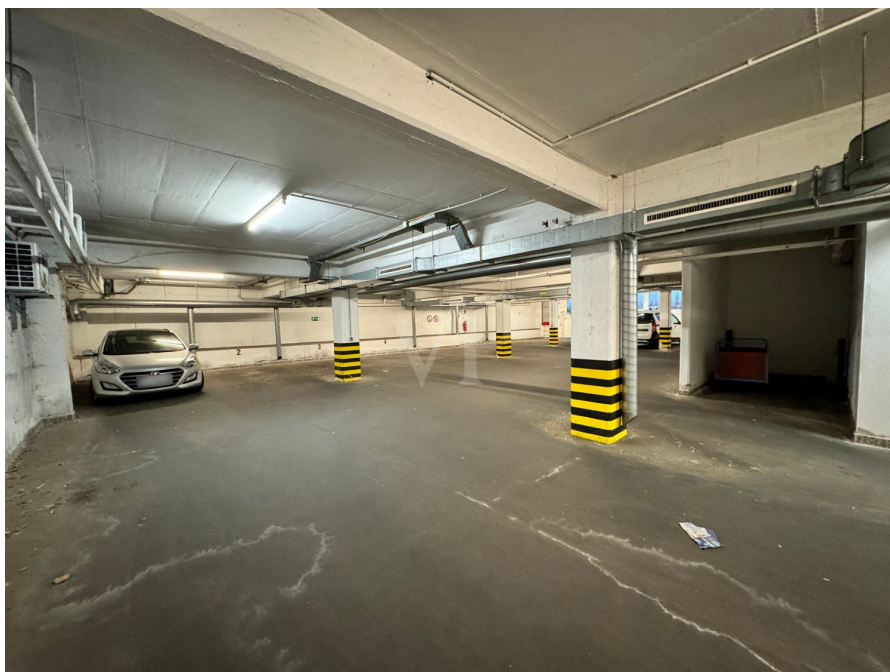
Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property



Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

## The property

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

Property ID: 26089026 - 66111 Saarbrücken

# Floor plans

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

Geschosse	Johannsgasse		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>
	<b>Johannsgasse</b>	<b>1842,27 m<sup>2</sup></b>	<b>Blumengasse</b>	<b>807,52 m<sup>2</sup></b>	<b>Dudweilerstraße</b>	<b>2 007,19 m<sup>2</sup></b>		<b>4 656,98 m<sup>2</sup></b>

ERDGESCHOSS

REGELGESCHOSS



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

Außenstelle Saarheim  
Katholstraße 4, 66740 Saarheim  
Tel. 06831447-02, Fax 06831447-200  
e-mail: slg@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 vervielfältigt,  
veröffentlicht und verbreitet werden. Eine Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.  
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudefußstandes 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: 26089026 - 66111 Saarbrücken**

## **A first impression**

**Verwaltungsgebäude in Bestlage zwischen Nauwieser Viertel und Beethovenplatz!**

**Hier die Fakten:**

**Verwaltungsgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 4.656,98 m<sup>2</sup>.**

**Aktuell sind seit dem Jahr 2015 rund 2.815 m<sup>2</sup> langfristig vermietet. Der bestehende Mietvertrag wurde bis zum 31.12.2025 abgeschlossen und bereits um weitere 10 Jahre, beginnend zum 01.01.2026, mit einer Verlängerungsoption um zusätzliche 5 Jahre verlängert.**

**Der aktuelle Jahresnettomiettertrag beträgt über 366.000 €.**

**Die verbleibende Fläche von ca. 1.842 m<sup>2</sup> befindet sich derzeit im Leerstand. Für diese Flächen läuft ein konkreter Entscheidungsprozess, den wir aktiv begleiten. Gemäß den bereits geführten Verhandlungen ist für diese Einheit ein jährlicher Nettomietzins von 224.928 € verhandelt, dessen Umsetzung in den kommenden Monaten erwartet werden könnte, dies ist aber nicht garantiert. Die leerstehende Fläche kann mit dem jetzigen Zustand bis ca. 6,50 € schnell vermietet werden und würde ca. 143.676 € zusätzlich erwirtschaften oder nach Modernisierung sogar über 11 € je m<sup>2</sup> erzielen (gemäß der unverbindlichen Mietabsichtserklärung des Hauptmieters die vorliegt).**

**Damit kann sich eine Gesamtnettomiete von mindestens 509.676 € bis rund 590.928 € pro Jahr nach vollständiger Vermietung ergeben. Bis zur finalen Umsetzung kann derzeit lediglich von der IST-Miete ausgegangen werden.**

**• Kaufpreis auf Basis der aktuellen IST-Miete: 5.000.000 €**

**Property ID: 26089026 - 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: 26089026 - 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.**

**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: 26089026 - 66111 Saarbrücken**

## **Other information**

**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: 26089026 - 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](mailto:saarbruecken@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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