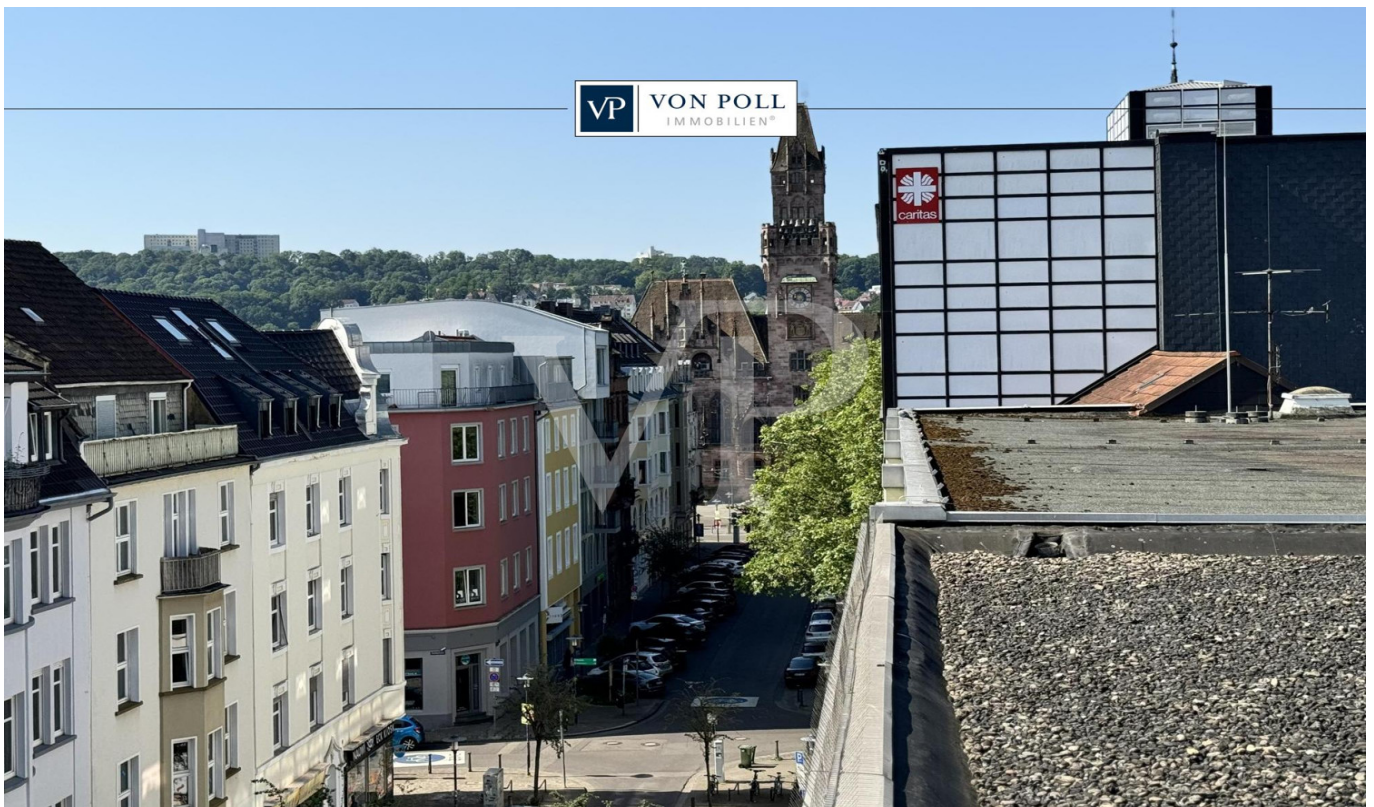


Saarbrücken

## Barrio Nauwieser Precio a petición

Número de propiedad: 24089037



PRECIO DE COMPRA: 0 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 4.656,98 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.266 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## De un vistazo

Número de propiedad	24089037	Precio de compra	A petición
Superficie habitable	ca. 4.656,98 m²	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Año de construcción	1964	Modernización / Rehabilitación	1997
		Superficie comercial	ca. 4656.98 m²
		Superficie alquilable	ca. 4656 m²

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	15.06.2027
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	303.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1964



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad





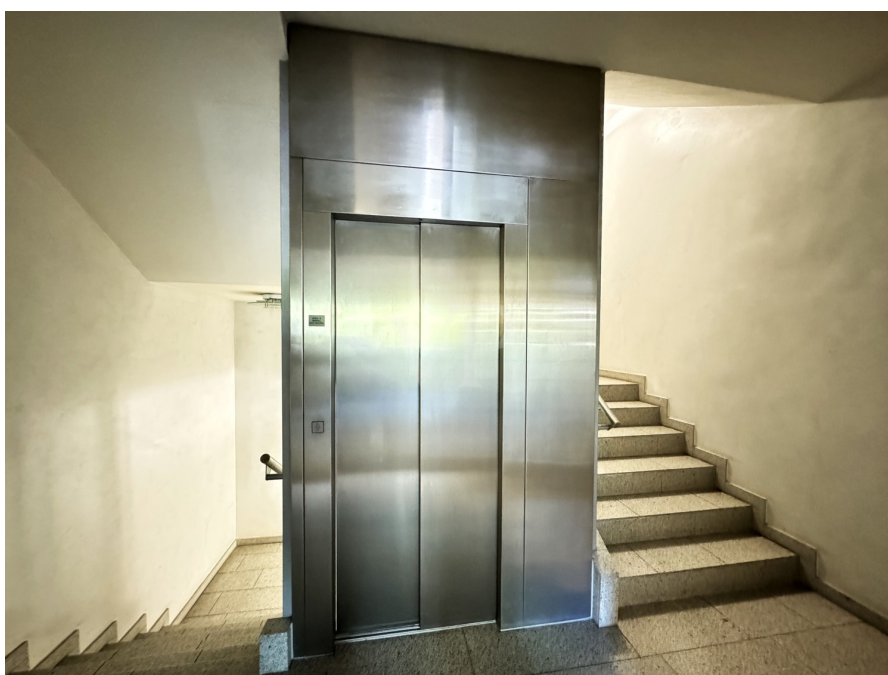
Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad





Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

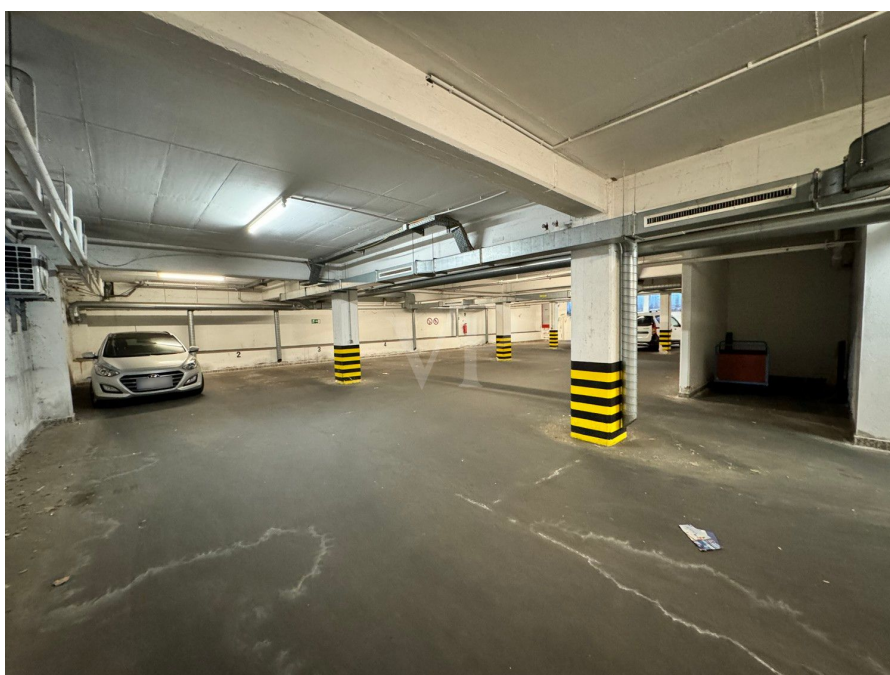
## La propiedad





Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken


## Planos de planta

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

Johannissasse		Blumengasse		Dudweilerstraße		Gesamtfläche nach GIF - MF/G	
Geschosse	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>
Johannissasse		1 942,27 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>



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 Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Una primera impresión

Ubicado en una ubicación privilegiada en el centro, entre el barrio Nauwieser y la plaza Beethoven, este edificio de oficinas se encuentra en un estado impecable. Los aproximadamente 4.656,98 m<sup>2</sup> de espacio de oficinas, ampliables hasta 5.567 m<sup>2</sup>, son ideales para viviendas sociales. Disponemos de un permiso de obra preliminar de 2018, vencido, para convertir el edificio de oficinas en apartamentos, que, tras consultar con la autoridad de construcción, puede reactivarse. Desde noviembre de 2024, ¡hemos iniciado un desarrollo positivo! Si bien la propiedad está actualmente alquilada hasta diciembre de 2025 y podría transformarse posteriormente según nuestras propias necesidades, este desarrollo ha mejorado la situación actual. El contrato de arrendamiento, que vence, se renovará por un máximo de 20 años, junto con el arrendamiento de toda la propiedad. Ya se ha calculado y presentado un ajuste a esta nueva situación específica. Esto significaría que los ingresos por alquiler aumentarían de los 350.000 € actuales a aproximadamente 600.000 €. Los inversores y fondos de inversión pueden hacerse cargo del proyecto o desarrollarlo ellos mismos. Este proyecto, que abarca tres calles, es ideal para inversores que buscan una inversión a largo plazo con potencial de desarrollo. La ubicación, el tamaño y las opciones de expansión actuales ofrecen numerosas posibilidades para optimizar la propiedad y lograr la máxima eficiencia y rentabilidad a largo plazo.



Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Todo sobre la ubicación

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!

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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