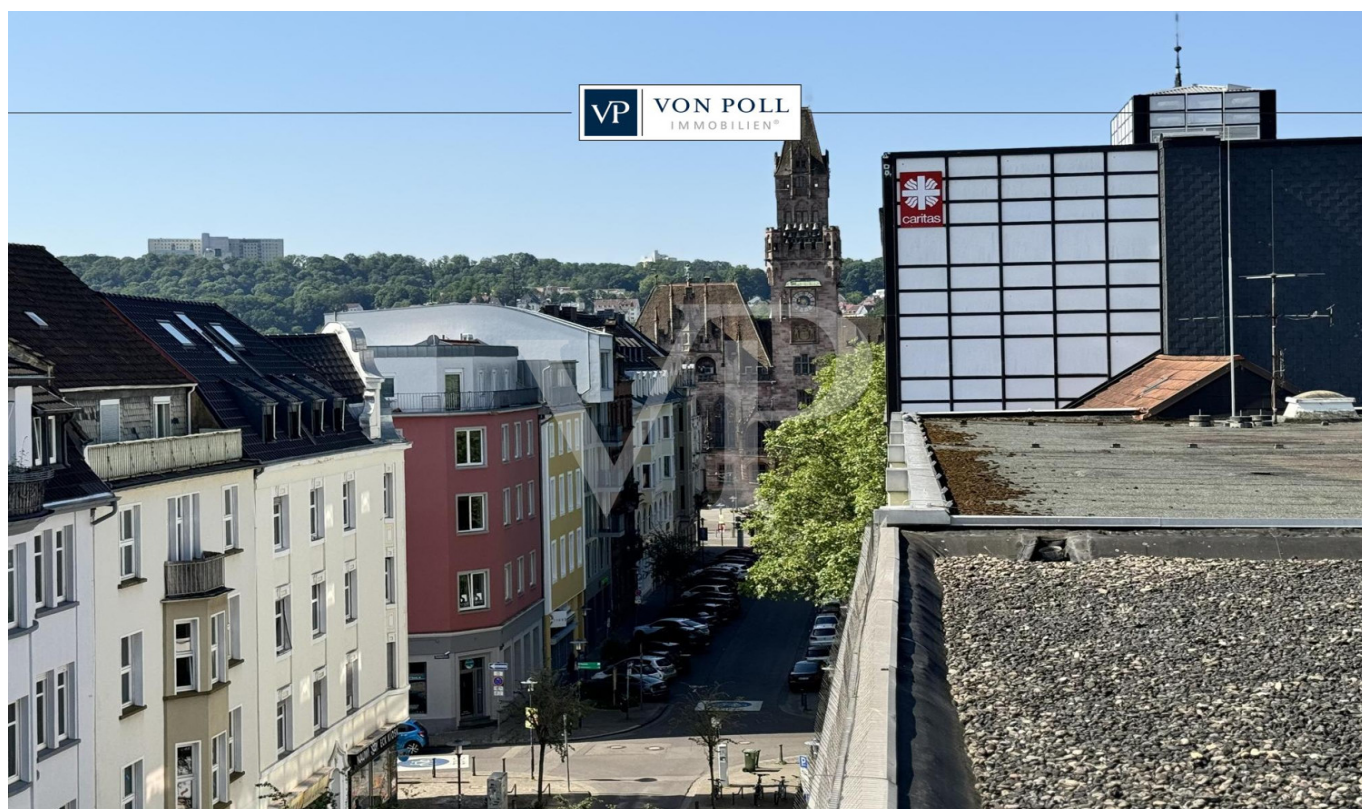


Saarbrücken

Prix du quart de Nauwieser sur demande

CODE DU BIEN: 24089037



PRIX D'ACHAT: 0 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 4.656,98 m² • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.266 m²

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24089037
Surface habitable	ca. 4.656,98 m²
Année de construction	1964

Prix d'achat	Sur demande
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1997
Espace commercial	ca. 4656.98 m²
Espace locatif	ca. 4656 m²

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2027
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	303.80 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



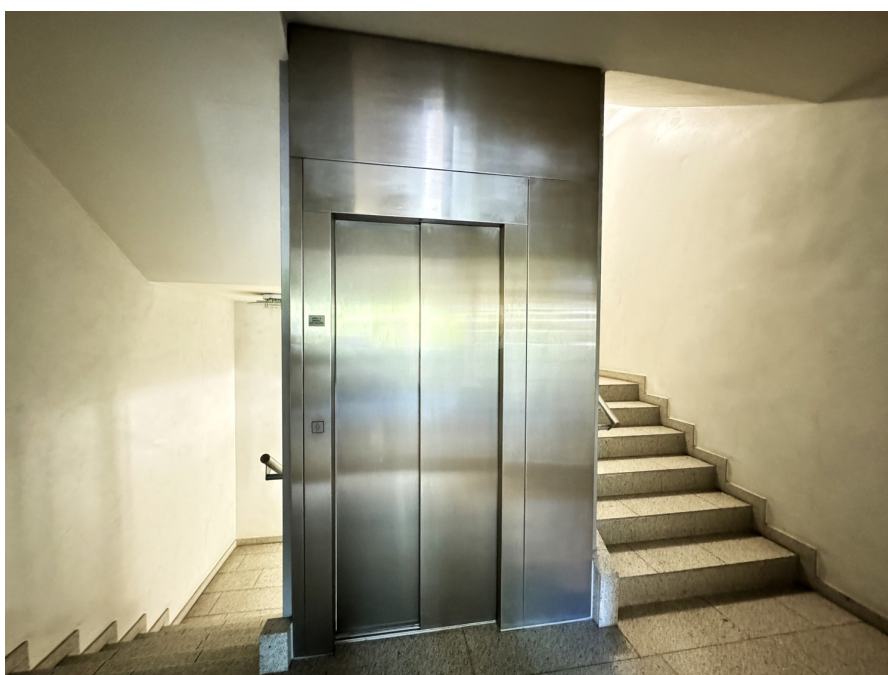
CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



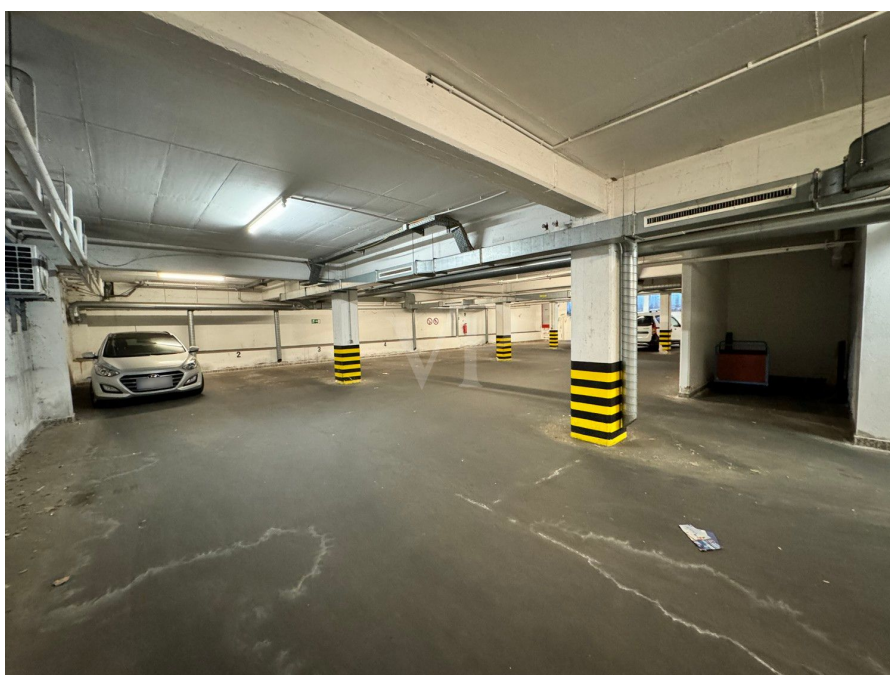
CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété



CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La propriété

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

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Plans d'étage

Gegenwärtig bebaute Flächen (ohne Untergeschoss): 4.657 m²

Johannissgasse			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
	Johannissgasse	1 842,27 m ²	Blumengasse	807,52 m ²	Dudweilerstraße	2 007,19 m ²		4 656,98 m ²



ERDGESCHOSS



REGELGESCHOSS



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Une première impression

Situé en plein centre-ville, entre le quartier Nauwieser et la place Beethoven, cet immeuble de bureaux bénéficie d'un emplacement privilégié et se trouve en excellent état. Ses quelque 4 656,98 m² de bureaux, extensibles jusqu'à 5 567 m², se prêtent parfaitement à la création de logements sociaux. Un permis de construire préliminaire, expiré depuis 2018, autorisant la transformation de l'immeuble en appartements, est disponible et peut être réactivé après consultation des services d'urbanisme. Depuis novembre 2024, nous avons initié une démarche prometteuse : le bail arrivant à échéance sera renouvelé pour une durée maximale de 20 ans, en même temps que la location de l'ensemble de l'immeuble. Un ajustement tenant compte de cette nouvelle situation a déjà été calculé et soumis. Il en résulterait une augmentation des revenus locatifs, passant de 350 000 € à environ 600 000 €. Les investisseurs et les fonds d'investissement peuvent soit reprendre le projet, soit le développer eux-mêmes. Ce projet, qui s'étend sur trois rues, convient parfaitement aux investisseurs recherchant un placement à long terme avec un potentiel de développement ultérieur. Son emplacement actuel, sa superficie et ses possibilités d'expansion offrent de nombreuses opportunités d'optimisation du bien et permettent d'atteindre une efficacité maximale et des rendements durables.

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Tout sur l'emplacement

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!

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com