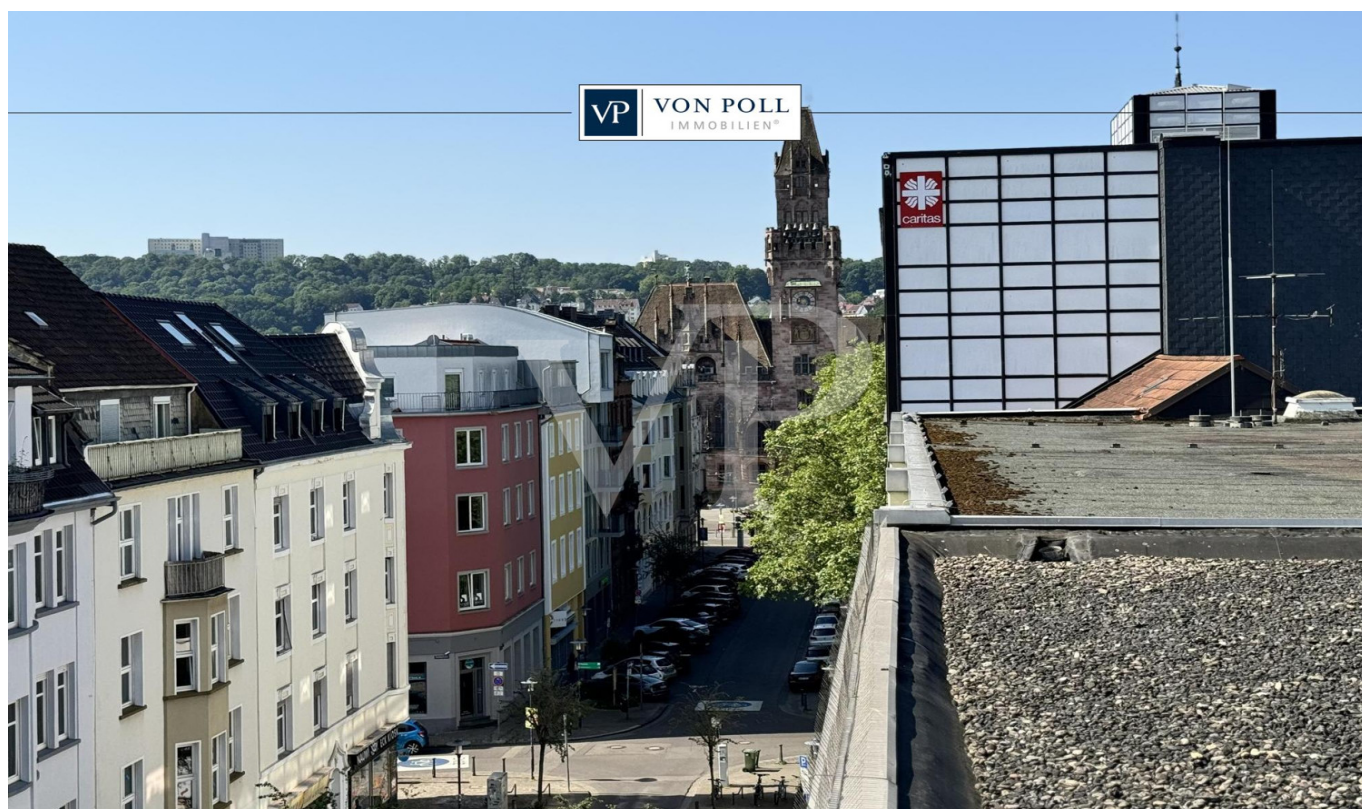


Saarbrücken

# Nauwieser negyedéves ár kérésre

VP azonosító: 24089037



VÉTELÁR: 0 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 4.656,98 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.266 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Áttekintés

VP azonosító	24089037	Vételár	Érdeklődésre
Hasznos lakótér	ca. 4.656,98 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Építés éve	1964		
		Modernizálás / felújítás	1997
		Kereskedelmi terület	ca. 4656.98 m <sup>2</sup>
		Bérelhető terület	ca. 4656 m <sup>2</sup>

VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Távfűtés
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.06.2027
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	303.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1964



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan





VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan





VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan





VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan





VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

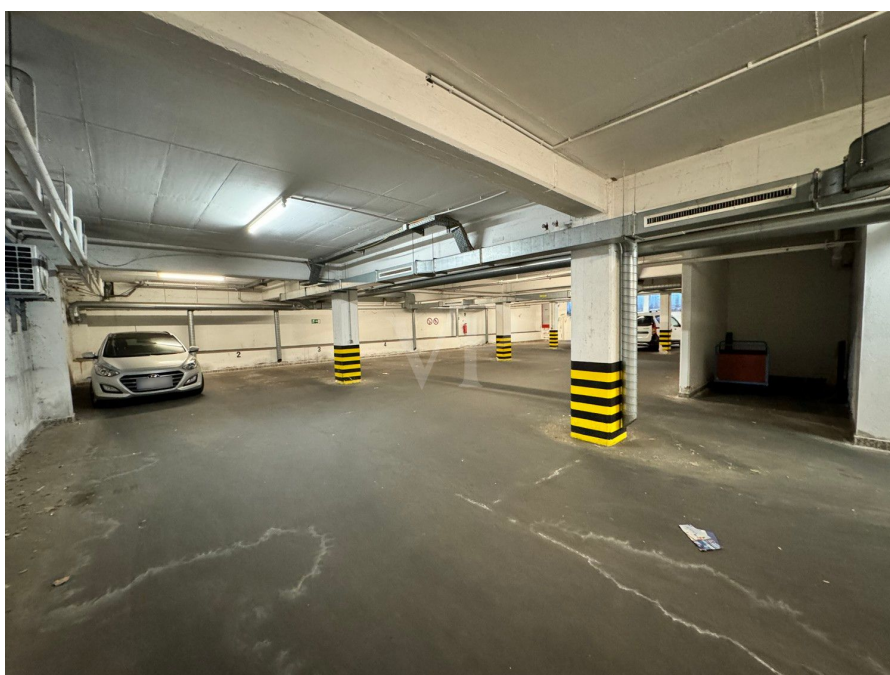
## Az ingatlan





VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az ingatlan

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)



VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Alaprajzok

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 Gebäudefestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Az első benyomás

A belváros kiváló részén, a Nauwieser negyed és a Beethoven tér között található irodaház lenyugózó állapotban van. A körülbelül 4656,98 m<sup>2</sup>-es irodaterület, amely akár 5567 m<sup>2</sup>-re is bővíthető, ideális támogatott lakhatás céljára. Rendelkezésre áll egy 2018-ból származó, lejárt előzetes építési engedély az irodaház lakásokká alakítására, és az építési hatósággal folytatott konzultációt követően ez az engedély újraaktiválható. 2024 novembere óta egy általunk kezdeményezett pozitív fejlesztés történt! Bár az ingatlan jelenleg 2025 decemberéig bérbe van adva, és ezt követően saját igényeink szerint átalakítható, a fent említett fejlesztés pozitívan megváltoztatta a jelenlegi helyzetet. A lejárt bérleti szerződést a teljes ingatlan bérbeadásával együtt akár 20 évre is megújítják. Az új, konkrét helyzethez való hozzáigazítást már kiszámították és benyújtották. Ez azt jelenti, hogy a bérleti díjbevétel a jelenlegi 350 000 euróról körülbelül 600 000 euróra emelkedne. A befektetők és a befektetési alapok átvehetik a projektet, vagy maguk is fejleszthetik azt. Ez a három utcán átívelő projekt ideális választás azoknak a befektetőknek, akik hosszú távú befektetést keresnek, további fejlesztési lehetőségekkel. A meglévő elhelyezkedés, méret és bővítési lehetőségek számos lehetőséget kínálnak az ingatlan optimalizálására, valamint a maximális hatékonyság és hosszú távú megtérülés elérésére.



**VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken**

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## Minden a helyszínról

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!

VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 24089037 - 66111 Saarbrücken**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

**Tel.:** +49 681 - 92 79 814 0

**E-Mail:** saarbruecken@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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