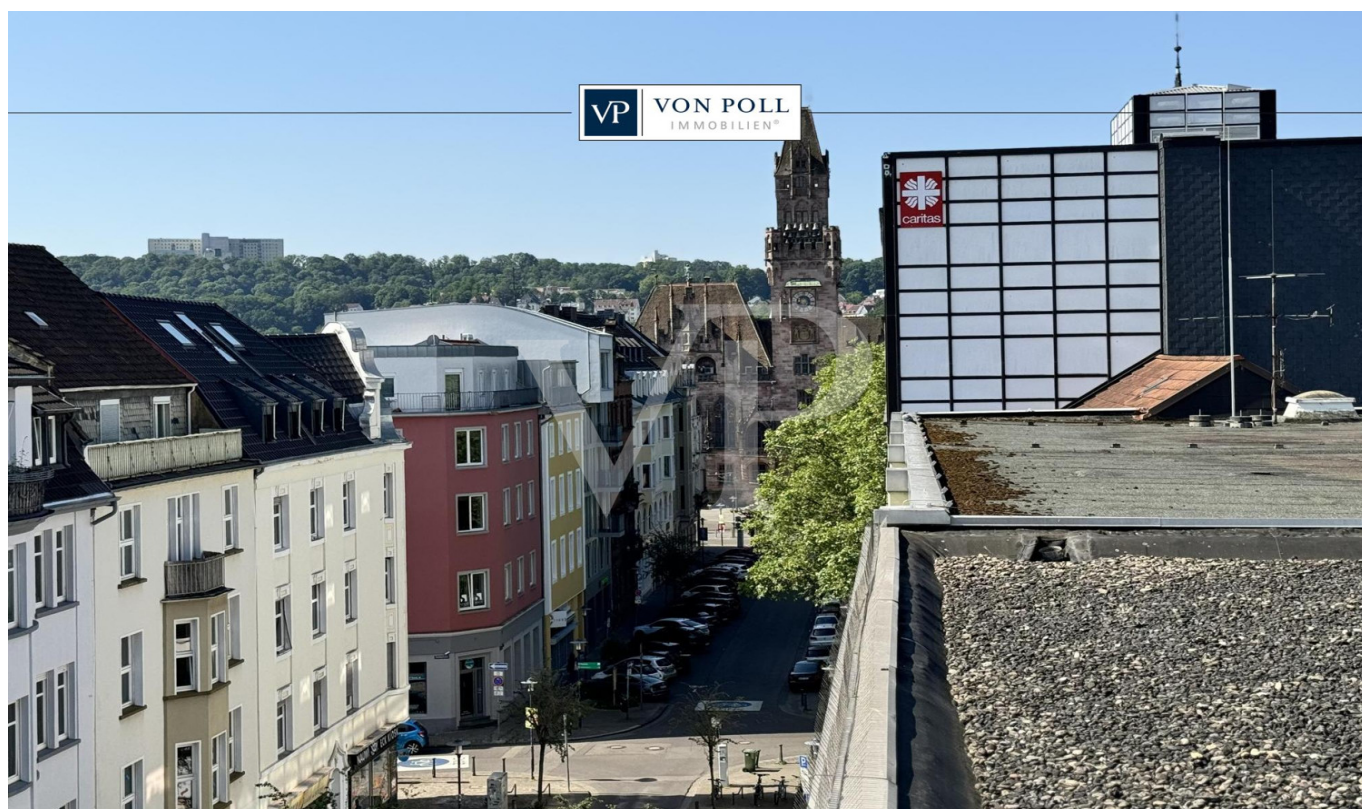


Saarbrücken

Quartiere Nauwieser Prezzo su richiesta

Codice oggetto: 24089037



PREZZO D'ACQUISTO: 0 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 4.656,98 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.266 m²

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24089037
Superficie netta	ca. 4.656,98 m²
Anno di costruzione	1964

Prezzo d'acquisto	Su richiesta
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Superficie commerciale	ca. 4656.98 m²
Superficie affittabile	ca. 4656 m²

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	303.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2027	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



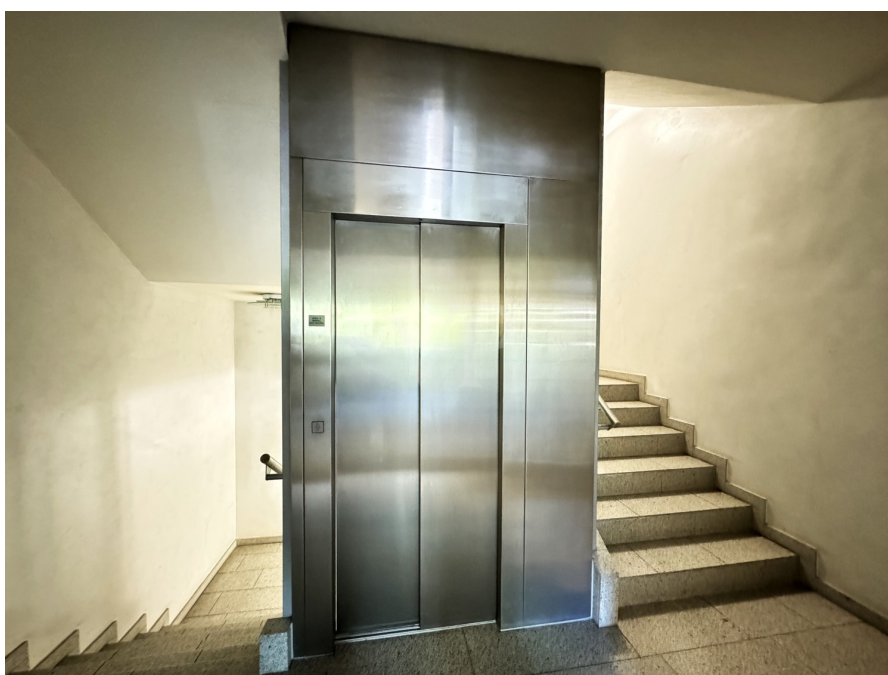
Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



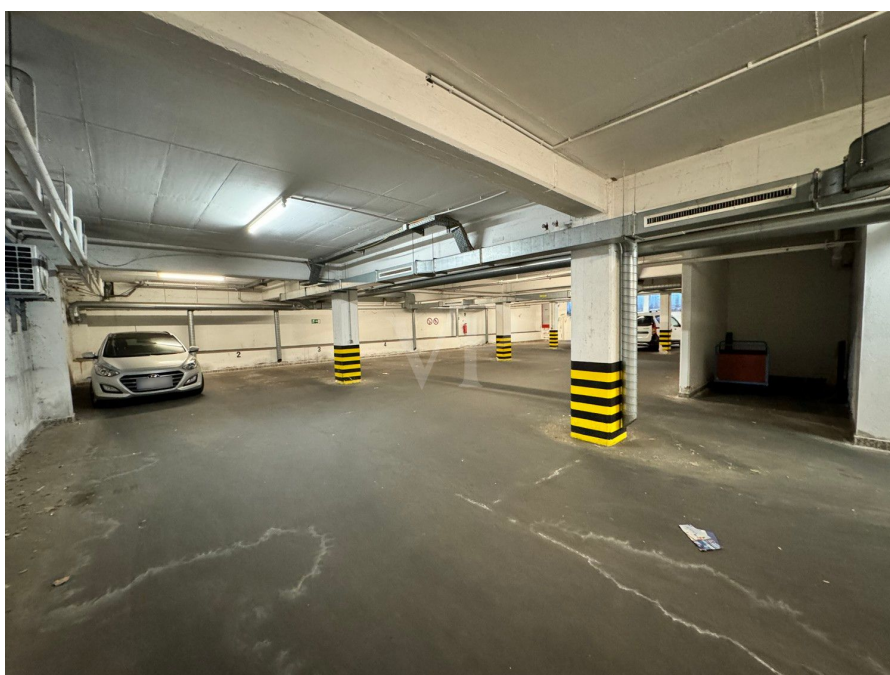
Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà



Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

La proprietà

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

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Planimetrie

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 m²	Durchfahrt	0,00 m²	Amt f. Ki & Bildung	481,70 m²	EG	1 014,84 m²
1. OG		327,48 m²	Amt f. Ki & Bildung	201,06 m²	Amt f. Ki & Bildung	381,91 m²	1. OG	910,45 m²
2. OG		327,69 m²	Amt f. Ki & Bildung	202,70 m²	Amt f. Ki & Bildung	384,31 m²	2. OG	914,70 m²
3. OG		327,98 m²	Amt f. Ki & Bildung	201,54 m²	Amt f. Ki & Bildung	376,67 m²	3. OG	906,19 m²
4. OG		325,98 m²	Amt f. Ki & Bildung	202,22 m²	Amt f. Ki & Bildung	382,60 m²	4. OG	910,80 m²
	Johannissasse	1 842,27 m²	Blumengasse	807,52 m²	Dudweilerstraße	2 007,19 m²		4 656,98 m²

**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.

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Una prima impressione

Situato in una posizione privilegiata nel centro città, tra il quartiere Nauwieser e Piazza Beethoven, questo edificio per uffici è in condizioni eccellenti. I circa 4.656,98 m² di superficie adibita a uffici, ampliabili fino a 5.567 m², sono ideali per l'edilizia residenziale pubblica. È disponibile un permesso di costruzione preliminare, scaduto nel 2018, per la conversione dell'edificio per uffici in appartamenti e, previa consultazione con l'autorità edilizia, tale permesso può essere riattivato. Da novembre 2024, abbiamo avviato uno sviluppo positivo! Sebbene l'immobile sia attualmente locato fino a dicembre 2025 e possa poi essere convertito secondo le nostre esigenze, lo sviluppo sopra menzionato ha modificato positivamente la situazione attuale. Il contratto di locazione in scadenza verrà rinnovato per un massimo di 20 anni, contestualmente alla locazione dell'intero immobile. È già stato calcolato e presentato un adeguamento a questa nuova situazione specifica. Ciò significherebbe un aumento del reddito da locazione dagli attuali 350.000 € a circa 600.000 €. Investitori e fondi di investimento possono rilevare il progetto o svilupparlo autonomamente. Questo progetto, che si estende su tre strade, è ideale per gli investitori che cercano un investimento a lungo termine con potenziale di ulteriore sviluppo. La posizione, le dimensioni e le possibilità di espansione esistenti offrono numerose possibilità per ottimizzare l'immobile e ottenere la massima efficienza e rendimenti a lungo termine.

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24089037 - 66111 Saarbrücken

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com