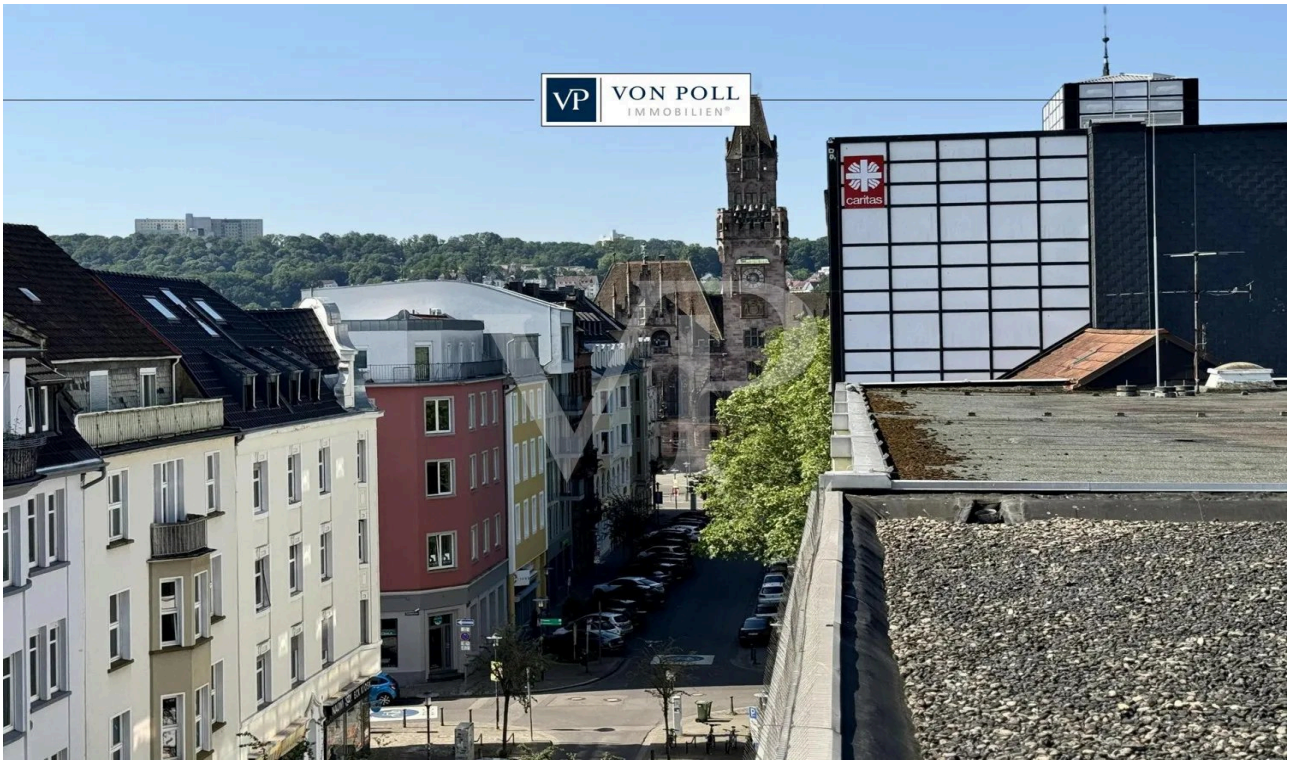
Saarbrücken

Ausbaufähiges Investment in der City!

Objektnummer: 26089026



KAUFPREIS: 4.900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 4656.98 m^2 • GRUNDSTÜCK: 1266 m^2

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick

Objektnummer	26089026
Wohnfläche	ca. 4656.98 m²
Baujahr	1964

Kaufpreis	4.900.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Bürogebäude
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Gewerbefläche	ca. 4656.98 m²
Vermietbare Fläche	ca. 4656 m²

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	15.06.2027
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	303.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

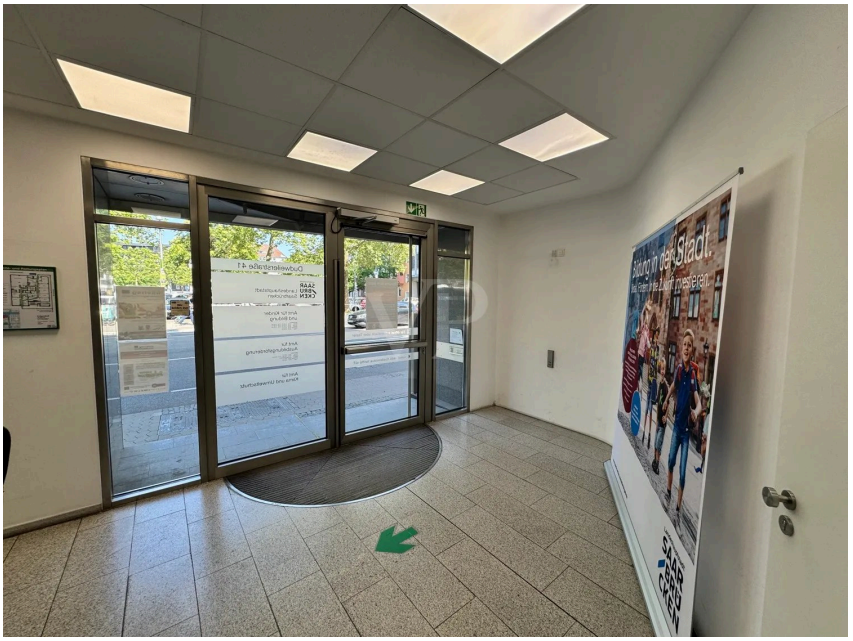




Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

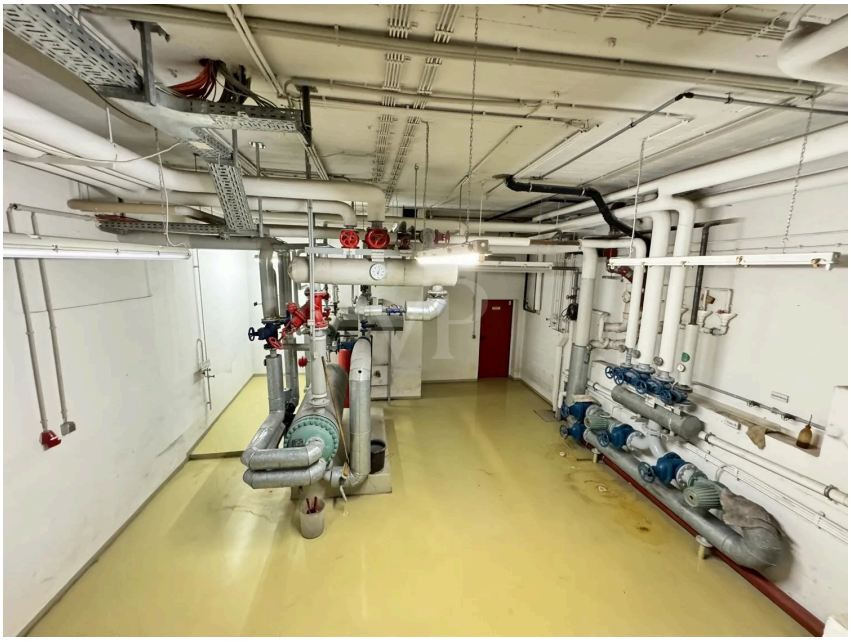
Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

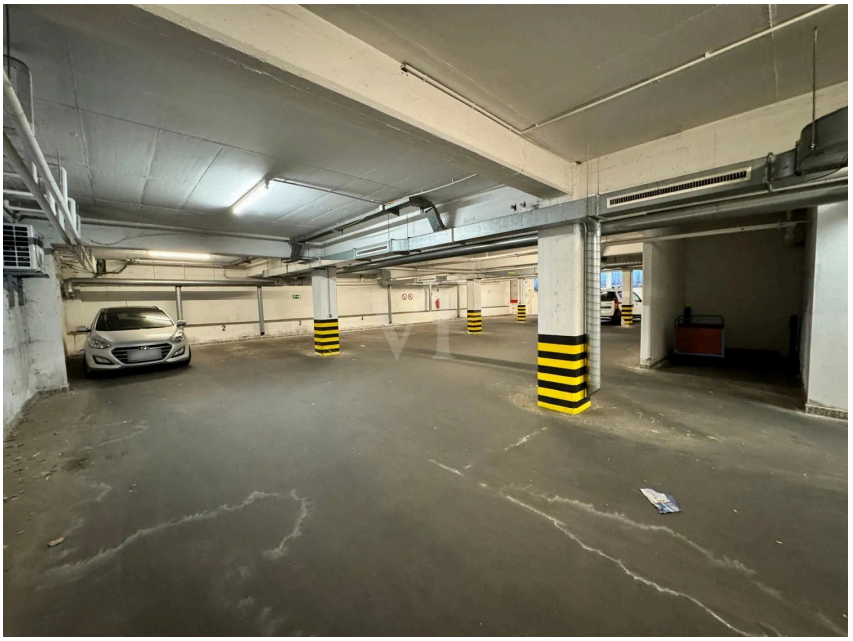




Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie





Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Die Immobilie

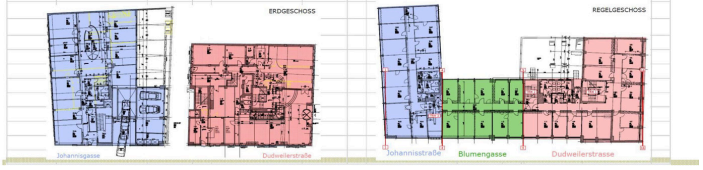


Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Grundrisse

Gegenwärtig bebaute Flächen (ohne Untergeschoss): 4.657 m²

	Johannisgasse		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
	Johannisgasse	1842,27 m²	Blumengasse	807,52 m²	Dudweilerstraße	2 007,19 m²		4 656,98 m²





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Ein erster Eindruck

Verwaltungsgebäude in Bestlage zwischen Nauwieser Viertel und Beethovenplatz!

Hier die Fakten:

Verwaltungsgebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 4.656,98 m².

Aktuell sind seit dem Jahr 2015 rund 2.815 m² 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 Jahresnettomietertrag beträgt über 366.000 €.

Die verbleibende Fläche von ca. 1.842 m² 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 m² 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 €

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich im Nauwieser Viertel!
Dies ist icht nur ein innerstädtischer Bürostandort, sondern auch eine sehr gefragte und hippe innerstädtische Wohngegend. Zentral gelegen und mit der besten Infrastrucktur 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!

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26089026 - 66111 Saarbrücken

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patrick Forgeng

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken
Tel.: +49 681 - 92 79 814 0
E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com