



Objektnummer 2024-150

## Saarbrücken - Ruhige Gewerbe-Etage von ca. 188 m<sup>2</sup> in zentraler ideal angebundener Lage

### Eckdaten

<b>Nettokaltmiete</b>	<b>1.504,00 €</b>
<b>Kaltmiete</b>	<b>1.504,00 €</b>
<b>Kaution</b>	<b>3.008,00 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3 Monatsmieten inkl. MwSt.</b>



<b>Gesamtfläche</b>	<b>188,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>146,1 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>7,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Teil/Vollrenoviert</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich</b>
<b>Fahrstuhl</b>	<b>Personen</b>

## **Energieausweis**

<b>Gültig bis</b>	<b>03.11.2032</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die angebotene Büroetage befindet sich in einer der begehrten Lagen von Saarbrücken, der Hauptstadt des Saarlandes. Saarbrücken ist bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und bietet eine dynamische Mischung aus urbanem Leben und geschäftlichen Möglichkeiten. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig nahe dem Stadtzentrum und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch über das Straßennetz bestens erreichbar. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche gastronomische Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Dienstleister, die sowohl für die tägliche Versorgung als auch für geschäftliche Treffen ideal sind. Der Standort profitiert von der Nähe zur Universität des Saarlandes und anderen akademischen Institutionen, was das Umfeld besonders innovativ und lebendig gestaltet. Die Anbindung an die Autobahnen A6 und A620 ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und internationalen Flughäfen. Diese Lage bietet somit ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf eine zentrale und dennoch ruhige Umgebung legen.*

## Objektbeschreibung

*Die exklusiv von uns zur Miete angebotene Gewerbefläche befindet sich im 7. Obergeschoss in absolut zentraler, ideal an den ÖPNV angebundener Lage im Herzen Saarbrücken, unmittelbar zur Innenstadt.*

*Die Räumlichkeiten erstrecken sich über einen Teil der Etage und umfasst sieben Büros zwischen ca. 11 und 29 m<sup>2</sup>, einen Personalraum mit Einbauküche, sowie einem Unisex - WC. Die Ausstattung ist funktional und gepflegt. Es ist CAT-5-Verkabelung vorhanden. Die Räume eignen sich ideal für eine Anwalts- oder Steuerkanzlei, ein Architekturbüro, eine Schulungs-/Consultingfirma, eine Werbe-/Marketingagentur, eine Physiotherapie- oder Arzt-Praxis. Ein Lift steht zur Verfügung.*

## Ausstattung

- *gepflegter Teppichboden*
- *Beleuchtungen in allen Räumen*
- *Alufenster, 2-fach verglast, mit manueller Außen-Verschattung*
- *Küchenzeile im Personalraum, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination und Spüle, Mikrowelle*
- *einem Unisex WC, modern gestaltet*
- *CAT-5-Verkabelung und zahlreiche Bodentanks*
- *Lift*
- *zahlreiche Stellplätze zum Anmieten*
- *Tiefgaragenstellplatz für 96,00 EUR oder Freiplatz für 74,50 EUR*

## Sonstiges

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.*

*Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Fuhrmann Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.*











