



Objektnummer 2025-186

## Saarbrücken - NEUER PREIS : Brauereifreie Kneipe mit Mieteinnahmen - solides Investment in Saarbrücken - Malstatt

### Eckdaten

Kaufpreis	139.000,00 €
Provision	3,57% inkl. MwSt.
Nutzfläche	36,3 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	125,0 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	1,0

<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Stein, Kunststoff</b>
<b>Mit Gastronomie</b>	<b>Bar</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>18.01.2028</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>180.00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>180.00</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>F</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1962</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Lage**

*Die Immobilie befindet sich in einem lebendigen Stadtteil im Westen Saarbrückens, der durch eine gute Infrastruktur und eine gemischte Nutzungsstruktur überzeugt. Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, kleineren Einzelhandelsgeschäften sowie gastronomischen und handwerklichen Betrieben.*

*Diese Kombination schafft eine stabile Basis für ein regelmäßiges und vielfältiges Gästeaufkommen.*

*Der Standort ist sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Mehrere Bus- und Bahnlinien verlaufen in fußläufiger Nähe und binden den Stadtteil zuverlässig an das Saarbrücker Zentrum sowie die umliegenden Bezirke an. Parkmöglichkeiten befinden sich im direkten Umfeld und unterstützen den spontanen Besucherverkehr zusätzlich.*

*Die Umgebung weist eine gewachsene und zugleich dynamische Quartierstruktur auf, die von einer bodenständigen, multikulturellen Bevölkerung und einer hohen Alltagsfrequenz geprägt ist. Besonders im Tagesverlauf und in den frühen Abendstunden entsteht hier ein lebendiges Straßenbild, das hervorragende Bedingungen für gastronomische Angebote bietet.*

## **Objektbeschreibung**

*Diese frisch modernisierte Gastronomieeinheit präsentiert sich in neuem Glanz und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Gastronomen, Veranstalter oder kreative Konzepte, die auf Authentizität, Nähe zum Gast und ein lebendiges Umfeld setzen. Der Innenraum wurde umfassend aufbereitet und verfügt über eine gepflegte, funktionale Ausstattung, die sowohl klassischen als auch modernen Gastronomiebetrieben gerecht wird.*

*Das Herzstück bildet ein großzügiger Gastraum mit stimmungsvollem Lichtkonzept, einladender Raumaufteilung und robustem Bodenbelag – ideal für den täglichen Betrieb, aber auch für Events im kleinen Rahmen. Drei voll funktionstüchtige Dart-Automaten verleihen dem Raum eine gesellige, sportlich-lockere Atmosphäre, die sich bereits bei Stammgästen großer Beliebtheit erfreut. Ergänzt wird das Angebot durch zwei gewerbliche Spielautomaten, die nicht nur zusätzliche Einnahmemöglichkeiten bieten, sondern das Konzept als Freizeit-Treffpunkt abrunden.*

*Eine kleine, aber charmant eingerichtete Außenbestuhlung ermöglicht in den wärmeren Monaten den Ausschank im Freien.*

*Trotz der Lage in einem strukturell einfacheren Umfeld punktet das Objekt durch hohes Entwicklungspotenzial: Die umliegende Bevölkerung ist offen, vielfältig und besteht aus einer Mischung langjähriger Anwohner und junger Familien. Es fehlt in der Umgebung spürbar an gastronomischen Treffpunkten mit Charakter – genau hier kann dieses Objekt seine Stärke entfalten. Ob als rustikaler Pub, modernes Bistro, Treffpunkt für Sportübertragungen oder Veranstaltungsraum für private Feiern – das Konzept kann flexibel weiterentwickelt werden.*

*Die solide Substanz des Gebäudes, die technische Aufwertung und die vorhandene Ausstattung bieten ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Start. Dank der bereits bestehenden Infrastruktur und des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses eignet sich dieses Objekt sowohl für erfahrene Gastronomen als auch für Quereinsteiger mit klarer Vision.*

## **Ausstattung**

- **Vollmöblierte Gaststube**
- **Küche - hinter der Theke**
- **Lagerflächen**
- **Kühlhaus / Kühlgeräte**
- **Damen- und Herren - WC**
- **Ölzentralheizung**
- **Inventar inbegriffen**

### **Zahlen•Daten•Fakten:**

- **Hausgeld mtl. 410,00 €, Zuführung Rücklage 51,13 € davon sind 363,52 € Umlagefähig und 46,65 € nicht Umlagefähig**
- **Stand der Erhaltungsrücklage 31.12.2023: 33.430,98 €**

### **Besonderheiten:**

- **Mieteinnahmen mtl. ca. 700 EUR**
- **Laufkundschaft durch zentrale Lage**
- **Viele Stammkunden**
- **Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **Parkmöglichkeiten in der Umgebung**
- **Sofort verfügbar**

## **Sonstiges**

### **WICHTIG ZU WISSEN:**

**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.**





















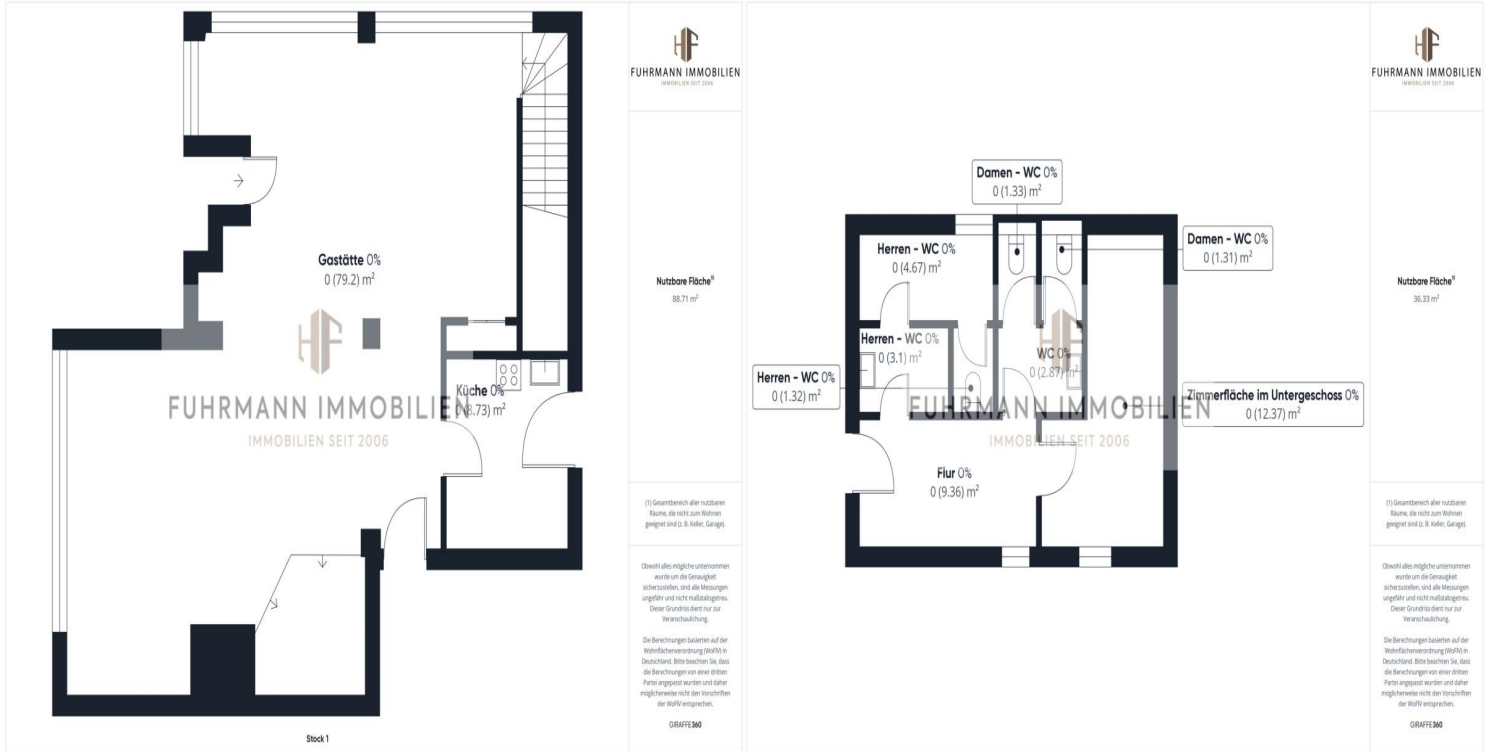












	<p><b>FUHRMANN IMMOBILIEN</b>  <small>IMMOBILIEN SEIT 2006</small></p>
<p>Stock 1</p>	<p><b>Nutzbare Fläche<sup>(1)</sup></b>          125,04 m<sup>2</sup></p> <p><small>(1) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garagen).</small></p> <p><small>Obwohl alle möglichen Vorarbeiten wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgenau. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.</small></p> <p><small>Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WohnFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angefertigt wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WohnFlV entsprechen.</small></p> <p><b>GRAFFEBAG</b></p>