



Objektnummer 2025-231

## **Saarbrücken / Malstatt-Burbach - Bürofläche im Verkehrs-optimierten Mischgebiet mit perfekter Anbindung in Saarbrücken**

### **Eckdaten**

<b>Nettokaltmiete</b>	<b>1.235,43 €</b>
<b>Kaltmiete</b>	<b>Auf Anfrage</b>
<b>Nebenkosten</b>	<b>168,50 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3 MM inkl. MwSt.</b>

<b>Gesamtfläche</b>	<b>230,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bürofläche</b>	<b>146,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>10,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1990</b>
<b>Zustand</b>	<b>Nach Vereinbarung</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Teppich, Granit</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>06.05.2029</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>205.90</b>
<b>Energieträger</b>	<b>FERN</b>
<b>Stromwert</b>	<b>21.40</b>
<b>Wärmewert</b>	<b>341.50</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1900</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Gewerbe</b>

## **Objektbeschreibung**

## **Lage**

*Die Gewerbefläche befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im südöstlichen Stadtgebiet von Saarbrücken – nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und hervorragend angebunden an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.*

*Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A620 sowie die schnelle Erreichbarkeit der A6 ermöglichen eine zügige Anfahrt sowohl für Kunden und Lieferanten als auch für Mitarbeitende aus dem Umland.*

*Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut angebunden: Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine unkomplizierte Erreichbarkeit der Gewerbeeinheit.*

*Die Umgebung ist geprägt durch eine Mischung aus Gewerbe-, Logistik- und Dienstleistungsbetrieben. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Unternehmen, die eine funktionale Infrastruktur, kurze Wege und eine gute Sichtbarkeit schätzen. Auch die Nähe zu innerstädtischen Versorgungsangeboten, Gastronomie und Wohngebieten unterstützt ein angenehmes Arbeitsumfeld.*

*Kurzum: Die Stromstraße bietet beste Voraussetzungen für betriebliche Abläufe, Kundenkontakt und logistische Anforderungen – ein Standort, der sowohl funktional überzeugt als auch wirtschaftlich attraktiv ist*

## **Objektbeschreibung**

*Die angebotene Büroeinheit befindet sich in einem zentral gelegenen Mischgebiet der Stromstraße in Saarbrücken und überzeugt vor allem durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Mit einer Gesamtfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> bietet der Bürotrakt insgesamt neun gut geschnittene Büroräume, die sich flexibel für verschiedene Nutzungsarten eignen, von klassischen Einzelbüros bis hin zu Team und Projektarbeitsflächen.*

*Die Fläche befindet sich in einem gepflegten Gewerbeensemble und verfügt über eine funktionale Ausstattung, die einen sofortigen Arbeitsstart ermöglicht. Helle Räume mit großen Fensterflächen sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre, während die vorhandene EDV-Verkabelung, ausreichend Steckdosenfelder und eine solide Grundbeleuchtung eine zeitgemäße Büroorganisation unterstützen. Ergänzt wird die Einheit durch Sanitäranlagen sowie praktische Nebenflächen.*

*Besonders hervorzuheben ist die erstklassige Lage im Mischgebiet, die Arbeiten in ruhiger Umgebung ermöglicht und gleichzeitig sämtliche infrastrukturellen Vorteile einer städtischen Position bietet. Die Anbindung ist ideal: Die Autobahnauffahrten sind in wenigen Minuten erreichbar, mehrere Buslinien befinden sich fußläufig in direkter Nähe und auch Nahversorger, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind problemlos erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort hervorragend für Mitarbeiter, Kunden und Lieferanten gleichermaßen.*

*Die Bürofläche stellt somit eine attraktive Lösung für Unternehmen dar, die eine zentral gelegene, verkehrsgünstig angebundene und funktional strukturierte Arbeitsumgebung suchen.*

*Die Einheit umfasst mehrere Büroräume, Konferenz- und Sozialbereiche (inkl. Küche), moderne Sanitäranlagen sowie die großzügige Lagerfläche. Zusätzlich gehören zwei weitere Räume zur Fläche, die im digitalen Grundriss nicht exakt vermessen sind: ein Raum im hinteren linken Gebäudeteil sowie ein weiterer Raum hinter dem Sanitärbereich. Parkmöglichkeiten sind in ausreichender Zahl vorhanden*

## **Ausstattung**

*Die im Erdgeschoss gelegene Einheit bietet eine durchdachte, funktionale Ausstattung mit solider technischer Basis und hoher Anpassungsfähigkeit für verschiedenste gewerbliche Nutzungen.*

- *Fenster: Alle Fenster sind doppelt verglast und in Holzrahmen ausgeführt, dies sorgt für angenehmes Tageslicht, Wärme und Schallschutz.*
- *Sanitäreinrichtungen: Damen, und Herren WCs sind vorhanden.*
- *Küchenausstattung: Es steht eine voll ausgestattete Teeküche zur Verfügung.*
- *Raumstruktur: Eine variable Raumaufteilung ist durch flexibel gesetzte Trennwände möglich, ideal zur Anpassung an unterschiedliche Nutzungskonzepte.*
- *Stellplätze: Direkt vor dem Gebäude befinden sich acht ausgewiesene Stellplätze (P1–P8). Diese stehen werktags zwischen 8:00 und 16:00 Uhr zur Verfügung und können kostengünstig angemietet werden.*
- *Bodenbeläge:*  
*In der Einheit wurden verschiedene hochwertige und funktionale Bodenmaterialien verwendet, darunter:*
  - *Teppichboden*
  - *Kunststoffbelag (PVC)*
  - *Beschichteter Betonboden*

*Diese Kombination aus solider Grundstruktur, funktionaler Ausstattung und flexibler Nutzbarkeit macht die Fläche zu einem überzeugenden Standort für betriebliche Nutzung auf hohem Niveau.*

## Sonstiges

Im Grundriss dargestellte Flächen umfassen insgesamt 9 Büroräume mit einer Gesamtfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>.

Die Flächenangaben beruhen auf den im Plan angegebenen Maßverhältnissen und dienen zur Veranschaulichung. Eine bemaßte Architektenplanung liegt nicht vor, daher sind alle Werte als ca. Angaben zu verstehen

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.

