

Saarbrücken / Sankt Arnual

# Ein Stück Saarbrücker Geschichte – Wohnen und Arbeiten in historischem Ambiente

????????? ??????????: 25089106



???? ??????: 975.000 EUR • ??????????: ca. 293 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 246 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ??? ??????

|                     |                    |                    |                       |
|---------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25089106           | ????? ???????      | 975.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 293 m²         | ?????              | ?????                 |
| ?????????           | 9                  | ???????????        | Käuferprovision       |
| ?????????? ???      | 4                  |                    | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ??????????          |                    |                    | MwSt.) des            |
| ??????????          | 3                  |                    | beurkundeten          |
| ????? ????????????  | 1904               | ?????????          | Kaufpreises           |
| ????? ????????????  | 3 x ???????????    | ?????????          |                       |
|                     | ????? ???????????? | ???????????        |                       |
|                     |                    | ?????????????????? | ca. 102 m²            |
|                     |                    | ?????              |                       |
|                     |                    | ???????            | ???????????           |

???????? ??????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

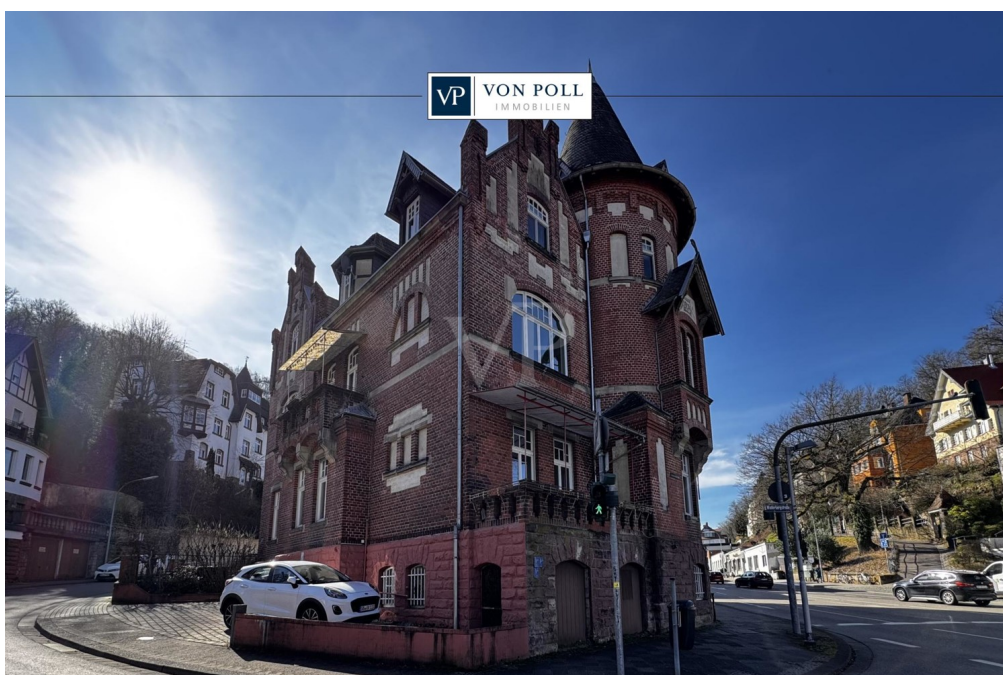
?????????????? ???????????

|                          |                       |                                 |      |
|--------------------------|-----------------------|---------------------------------|------|
| ??????????<br>?????????? | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????? | KEIN |
| ????? ???????????        | ??????                |                                 |      |



??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????



??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????





???????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ?????????



???????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ?????????





??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????



??????? ???????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????





??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????



???????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????





??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????



??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????





???????? ??: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ???????





???????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ?????????



??????? ???????? : 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

?? ????????



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](http://www.von-poll.com)

??????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

## ??? ?????? ??????????

In begehrter Lage im Herzen von Saarbrücken erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen mit einzigartigem Charakter: Die Immobilie in der Feldmannstraße ist als Kulturdenkmal in die saarländische Denkmalliste eingetragen und gilt als Einzeldenkmal – ein bedeutendes Stück Stadtgeschichte, das durch die Saarbrücker Zeitung immer wieder in den Fokus rückt.

Auf einer Wohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von 246 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein imposantes Ensemble mit beeindruckender Raumwirkung und stilvoller Ausstrahlung. Die großzügige Raumaufteilung über drei Etagen bietet viel Platz und Potential für ein exklusives privates Zuhause oder lässt sich ideal für repräsentative Büroräume, etwa für Kanzleien, Architekturbüros u.s.w. oder auch in Kombination nutzen.

Altbaucharme trifft auf moderne Standards:

Die Immobilie besticht durch hohe Decken, lichtdurchflutete Räume, einen original erhaltenen und neu aufbereiteten Dielenboden sowie eine aufwendig neu aufgearbeitete Glas-Flügeltüre, die den historischen Glanz des Hauses in besonderer Weise zur Geltung bringt. Die stilvolle Verbindung aus Geschichte und Gegenwart macht diese Immobilie zu einem einzigartigen Lebens- und Arbeitsort.

Die Immobilie überzeugt durch eine gelungene Kombination aus historischem Flair und moderner Technik. In den Jahren 2024 und 2025 wurden die erste und zweite Etage umfassend aufgefrischt: Helle, frisch gestrichene Wände und liebevoll aufgearbeitete historische Holzdielenböden verleihen den Räumen ein einladendes Ambiente. Die dritte Etage wird vor der Veräußerung ebenfalls in diesem Standard hergerichtet.

Besonders hervorzuheben ist die im Jahr 2024 neu installierte Gas-Zentralheizung, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt. Im Jahr 2006 wurden maßgefertigte, denkmalgerechte doppelverglaste, sowie Schall- und Wärmeschutzisolierte Fenster und Balkontüren von einer Fachfirma fachgerecht eingebaut – eine gelungene Verbindung von Energieeffizienz und Erhalt des historischen Erscheinungsbildes.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Einzeldenkmal mit kulturellem Wert in zentraler Lage
- Wohnfläche ca. 293 m<sup>2</sup> über drei Etagen
- Repräsentative Räume – ideal für Wohnen oder Büro
- Historischer Altbaucharme: hohe Decken, Echtholzböden, Flügeltür



- Modernisierungen nach modernen Standards
- Denkmalgerechte Ausstattung (Fenster, Türen u.a.)
- Medienpräsenz durch Berichterstattung zur Geschichte des Hauses

Kaufen Sie sich ein Stück Saarbrücker Geschichte und gestalten Sie Ihr Leben oder Ihre berufliche Zukunft in einem Haus, das mehr ist als nur vier Wände – ein Ort mit Seele, Geschichte und Charakter.

??????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Annual

## ??????????????? ??? ?????????

Willkommen in einem Gebäude, in dem sich Tradition und Moderne in vollendeter Harmonie vereinen. Dieses geschichtsträchtige Anwesen bietet Ihnen nicht nur den unverwechselbaren Charakter eines Altbaus, sondern überzeugt zugleich mit zeitgemäßer Ausstattung, viel Potential und durchdachten Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Wohn- und Arbeitsort mit traditionellem Charakter.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der imposante, original erhaltene Holztreppenaufgang ins Auge, der Sie in das Hochparterre führt. Hier eröffnet sich Ihnen ein großzügiger Eingangsbereich mit zwei getrennten Einheiten: Ein separater Raum, derzeit als Therapieraum genutzt, sowie eine zweite Einheit mit zwei Zimmern, einem charmanten Turmzimmer, das als Küche dient, und einem Badezimmer mit Badewanne und Dusche. Die gesamte Etage kann alternativ auch als zusammenhängende Wohneinheit mit drei Zimmern, Küche und Bad genutzt werden. Zwei der Zimmer verfügen über einen Balkon mit traditionellem Mauergeländer und unterstreichen den historischen Charakter des Hauses.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie eine abgeschlossene Wohneinheit mit drei Zimmern, einer Küche – ebenfalls im Turmzimmer gelegen – sowie einem großzügigen Badezimmer mit Dusche. Auch hier wurden die ursprünglichen Echtholzparkettböden liebevoll und aufwendig saniert; helle Wandfarben sorgen für ein freundliches Wohnambiente.

Das zweite Obergeschoss beherbergt eine weitere Wohneinheit mit drei Zimmern, einem Badezimmer mit Duschwanne sowie einer Küche. Eines der Schlafzimmer befindet sich stilvoll im Turmzimmer, was diesem Bereich einen besonderen Reiz verleiht. Nach dem geplanten Auszug der derzeitigen Mieter wird auch diese Einheit fachgerecht, analog zu den beiden weiteren Wohneinheiten, modernisiert. Vorgesehen sind auch hier die Auffrischung der Echtholzdielenböden sowie ein neuer Anstrich in heller Wandfarbe. Auch das Treppenhaus soll nach Auszug der Mieter in neuem Glanz mit heller Wandfarbe erstrahlen.

Das gesamte Gebäude ist voll unterkellert und bietet somit ausreichend Stauraum und Nutzfläche. Drei Außenstellplätze auf dem Grundstück sorgen für komfortables Parken am Anwesen. Besonders hervorzuheben ist das modernisierte Eingangssystem: Neben dem traditionellen Schlüsselzugang steht auch ein zeitgemäßes Code-System zur Verfügung – ein weiteres Beispiel für die gelungene Verbindung von Alt und Neu. Dieses Anwesen ist mehr als nur ein Wohnhaus – es ist ein Ort mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Flair. Wenn Sie auf der Suche nach einem einzigartigen Lebens- und Arbeitsumfeld sind, das historische Substanz mit modernen Ansprüchen vereint, dann finden Sie hier Ihr neues Zuhause.

Schreiben Sie ein neues Kapitel der Stadtgeschichte von Saarbrücken – in diesem traditionsreichen Anwesen.



??????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

## ??? ??? ??? ???????????

Das Anwesen befindet sich im Stadtteil Alt-Saarbrücken, einem der traditionsreichsten und zugleich lebendigsten Viertel der Landeshauptstadt Saarbrücken. Die Lage verbindet urbanes Leben mit historischem Flair und bietet sowohl für private Käufer als auch für gewerbliche Nutzer ein attraktives Umfeld.

Die zentrale und verkehrstechnisch hervorragend angebundene Lage in Alt-Saarbrücken macht das Anwesen besonders attraktiv. Umgeben von gepflegten Altbauten und grünen Oasen wie dem Winterbergpark bietet sie eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zur Saar und zum Stadtzentrum ermöglicht auch eine perfekte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und diverse Einkaufsmöglichkeiten. In der Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen, die das Leben in diesem Stadtteil bereichern.

Die attraktive und zentrale Lage zeichnet sich auch besonders für Dienstleister aus, die sowohl von einer repräsentativen Adresse als auch von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten. Die Nähe zu anderen Gewerbeeinheiten und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten eine hohe Sichtbarkeit und Erreichbarkeit für Klienten und Kunden. Zudem bietet die historische Architektur des Gebäudes ein einzigartiges Ambiente, das Vertrauen und Professionalität ausstrahlt.

Insgesamt bietet die Lage des Anwesens die ideale Kombination aus Wohnflair und Geschäftspotenzial – perfekt für Käufer, die das Besondere suchen.

??????? ?????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

????? ??????????????

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 kennenzulernen.

???????? ??????????: 25089106 - 66119 Saarbrücken / Sankt Arnual

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patrick Forgeng

---

Großherzog-Friedrich-Straße 48, 66121 Saarbrücken

Tel.: +49 681 - 92 79 814 0

E-Mail: saarbruecken@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)