

## Ab 137m<sup>2</sup> bis 368m<sup>2</sup> Gewerbefläche in zentraler Lage von Bischmisheim!

### Preise & Kosten

Mieter-Provision	Ja
Mietercourtage	Provisionsfrei
Courtage	Die Maklerprovision in Höhe von 5 Monatskaltmieten zzgl. MwSt. wird von den Eigentümern übernommen und ist mit Abschluss des Mietvertrages verdient und fällig. Die Höhe der Bruttocourtage unterliegt einer Anpassung bei Steuer-Satzänderung.
Kaltmiete	850 €



### Objektbeschreibung

Highlights im Überblick:

- + Flexible Nutzungsmöglichkeiten – getrennte oder kombinierte Anmietung von Erd- und Obergeschoss möglich
  - + Großzügige Gesamtfläche bis zu ca. 368 m<sup>2</sup> – ideal für Gastronomie, Büro, Showroom oder Eventkonzepte
  - + Beste Ortslage in Saarbrücken-Bischmisheim – zentral gelegen mit guter Erreichbarkeit und Kundenanbindung
  - + Gewerbliche Küche & sanitäre Anlagen bereits vorhanden – optimal für gastronomische Nutzung oder Umnutzung
  - + Individuelle Gestaltung möglich – Ausbau nach Wunsch, z. B. Loft-, Büro- oder Showroom-Charakter
  - + Solide Gebäudesubstanz & gepflegter Zustand – Modernisierung nach Absprache realisierbar
- In zentraler Lage von Bischmisheim in Saarbrücken steht eine attraktive Gewerbeimmobilie zur Vermietung – ehemals als Restaurant genutzt, nun frei zur neuen Nutzung. Das Objekt erstreckt sich über zwei Etagen, die sowohl gemeinsam als Gesamtfläche als auch separat angemietet werden können.

## Angaben zur Immobilie

Gesamtfläche	368 m <sup>2</sup>
Bürofläche	368 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	4
teilbar ab	137 m <sup>2</sup>
Zustand des Objektes	Nach Vereinbarung



Die Einheit befindet sich in zentraler Ortslage von Bischmisheim, gut erreichbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln und mit ausreichender Kunden- und Mitarbeiteranbindung. Durch die ehemalige gastronomische Nutzung ist die technische Infrastruktur solide: Sanitäre Einrichtungen, Küchenanschlüsse etc. Die beiden Etagen bieten Potenzial für flexible Raumkonzepte. Es handelt sich um ein gepflegtes Objekt mit solider Substanz, welches nach Absprache modernisiert oder an Nutzungsanforderungen angepasst werden kann.

Flächenaufteilung:

1. Etage (Erdgeschoss): ca. 137 m<sup>2</sup> (Teilfläche möglich)
2. Etage (Obergeschoss): bis insgesamt ca. 368 m<sup>2</sup> (gesamt – beide Etagen)

Die Etagen können separat genutzt werden oder als kombinierte Fläche über zwei Ebenen.

Einzelraumteilungen nach Abstimmung möglich – z. B. Teilvermietung einer Etage und parallele Nutzung der anderen.

Technik & Ausstattung:

- + Gewerbliche Küche mit Küchentechnik vorhanden (frühere Gastronomienutzung)
- + Gäste-WC-Anlagen für Besucher & Personal
- + Nebennutzräume für Lager, Nebenbetrieb oder Personal
- + Möglichkeit zur individuellen Ausgestaltung, z.

## Ausstattung

Ausstattungsqualität	Standard
Küche	Einbauküche
Barrierefrei	Ja
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja



Showroom- oder Loftcharakter

+ Gute Infrastruktur hinsichtlich Heizung, Lüftung und Sanitär – Zustand kann bei Besichtigung besprochen werden.

Zielgruppenempfehlung:

Diese Gewerbeinheit eignet sich ideal für:

- + Gastronomie oder Café mit Eventcharakter (direkt nutzbar)
- + Showroom- oder Ladenfläche mit Lager- oder Backoffice-Ebene
- + Büro- und Dienstleistungsunternehmen, die eine repräsentative Fläche mit flexibler Struktur suchen
- + Event- oder Coworking-Nutzer, die eine offene, vielseitig nutzbare Fläche bevorzugen.





## Lage

### Allgemein:

Saarbrücken-Bischmisheim ist ein charmanter Stadtteil der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken und gehört zum Regionalverband Saarbrücken. Der Ort verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt und bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende. Mit seinem historischen Ortskern, gepflegten Wohngebieten und der idyllischen Lage am Rande des Stadtwaldes zeichnet sich Bischmisheim durch eine hohe Lebensqualität aus. Besonders die harmonische Mischung aus Natur, Tradition und Stadtnähe macht den Stadtteil zu einem begehrten Wohnstandort im Raum Saarbrücken.

### Infrastruktur:

Bischmisheim ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Autobahn A6 und die Bundesstraße B40 sind sowohl das Stadtzentrum von Saarbrücken als auch umliegende Orte wie St. Ingbert oder Brebach schnell erreichbar. Eine regelmäßige Busverbindung sorgt zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



#### Bildung und Wirtschaft:

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten und Grundschulen direkt im Stadtteil oder in den angrenzenden Ortsteilen. Weiterführende Schulen, Fachoberschulen und Hochschulen sind im Stadtgebiet von Saarbrücken in wenigen Minuten erreichbar. Durch die Nähe zum Gewerbegebiet Brebach und zur Saarbrücker Innenstadt bietet Bischmisheim eine gute Anbindung an zahlreiche Arbeitgeber aus Handel, Industrie und Dienstleistungssektor.

#### Sport und Freizeit:

Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für Freizeit und Erholung. Zahlreiche Wander- und Radwege führen durch die umliegenden Wälder und Felder. Sportvereine, Tennisplätze und ein reges Vereinsleben sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Darüber hinaus locken kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste, die das Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil prägen.

#### Medizinische Versorgung:

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet. In Bischmisheim und den angrenzenden Stadtteilen stehen Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie mehrere Physiotherapiepraxen zur Verfügung.





## Ausstattung





## Sonstiges





EG Raum



EG Raum



EG Barbereich



EG Bar





EG Bar



EG Küche



EG Küche



EG Lagerfläche



EG WC



OG Raum



OG Raum



OG Raum





OG Raum



OG Barbereich



OG Raum 2



## Anbieter

Kessel & Naumann Immobilien  
Saarbrücker Straße 51  
66292 Riegelsberg

Zentrale  
E-Mail  
Webseite

068069140780  
[anna.kessel@kessel-naumann.de](mailto:anna.kessel@kessel-naumann.de)  
<https://kessel-naumann.de>