

Dresden - Bühlau

# Vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage von Dresden-Bühlau

Objektnummer: 25441012



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

**KAUFPREIS: 179.000 EUR • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25441012</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1996</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>179.000 EUR</b>
<b>Einzelhandel</b>	<b>Einzelhandelsladen</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Vermietbare Fläche</b>	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>

Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	20.12.2027	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte und aktuell vermietete Ladeneinheit befindet sich in einem Gebäude in solider, massiver Bauweise und stellt eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Die großzügigen Fenster schaffen eine helle, einladende Atmosphäre. Der Boden des Objektes ist vollständig mit robusten Fliesen und Linoleum mit hoher Rutschhemmung ausgestattet - eine pflegeleichte, strapazierfähige Lösung, die sich besonders im gewerblichen Alltag bewährt.**

**Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei zur Einheit gehörenden Stellplätze, davon einer im Freien und einer in der Tiefgaragen, welche vom Mieter im Rahmen seines Mietvertrages mitbenutzt werden.**

**Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 11.352€, stellt die Immobilie somit eine interessante Investitionsmöglichkeit dar und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage.**

**Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau**

## **Ausstattung und Details**

- Gepflegte, vermietete Ladeneinheit als attraktive Kapitalanlage
- Solide, massive Bauweise des Gebäudes
- Helle, einladende Wirkung durch großzügige Fensterflächen
- Funktionale und robuste Ausstattung für gewerbliche Nutzung
- Pflegeleichter Bodenbelag aus Fliesen und rutschhemmendem Linoleum
- Optimal geeignet für den dauerhaften Gewerbebetrieb
- Zwei Stellplätze im Angebot enthalten
- Ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz
- Jahresnettokaltmiete: 11.352 € (Mietzins: 10,33€/m<sup>2</sup>)
- Langfristig stabile Vermietungsperspektive
- Interessante Investitionsmöglichkeit mit solidem Ertrag

**Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau**

## **Alles zum Standort**

**Die Lage verbindet urbane Infrastruktur mit naturnaher Umgebung und bietet damit ein ausgewogenes Umfeld, das vielfältigen Ansprüchen gerecht wird.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Nur wenige Schritte entfernt befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle, die direkte Verbindungen in die Dresdner Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile ermöglicht. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und sorgen für eine reibungslose Erreichbarkeit – auch ohne Auto.**

**In unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene Schulen und Bildungseinrichtungen, die sich durch ein vielfältiges pädagogisches Angebot auszeichnen. Auch Sportvereine und Freizeitangebote sind in der Nähe zahlreich vertreten: Von modernen Sportanlagen über Tennis- und Reitvereine bis hin zu traditionsreichen Turnvereinen ist für Bewegung und Ausgleich bestens gesorgt.**

**Zudem bietet das nahegelegene Dresdner Umland mit seinen weitläufigen Wäldern, Radwegen und Naherholungsgebieten – wie dem Schönfelder Hochland oder dem Loschwitzer Elbhang – ideale Voraussetzungen für Aktivitäten im Freien. Die Kombination aus guter Infrastruktur, naturnahem Umfeld und lebendigem Stadtleben macht die Lage besonders attraktiv.**

**Ergänzend dazu befinden sich im Haus selbst verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Arztpraxen, ein Pflegedienst, Versicherungen, eine Apotheke, eine Fahrschule sowie ein Friseur sorgen für kurze Wege und eine umfassende Versorgung direkt vor Ort. In der näheren Umgebung stehen zudem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Supermärkte wie Lidl, Aldi, Netto und Konsum sowie mehrere Bäckereien.**

**Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden - Bühlau**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Steffen Dreier**

---

**Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden**

**Tel.: +49 351 - 21 06 869 0**

**E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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