Dresden – Bühlau

# Local comercial en alquiler en una ubicación atractiva en Dresde-Bühlau

***Número de propiedad: 25441012***

**PRECIO DE COMPRA:** 179.000 EUR • **HABITACIONES:** 3

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25441012 |
| Habitaciones | 3 |
| Año de construcción | 1996 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 179.000 EUR |
| Comercio | Comercio para venta al por menor |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Espacio total | ca. 91 m² |
| Estado de la propiedad | Estructura |
| Método de construcción | Sólido |
| Superficie alquilable | ca. 91 m² |

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Fuente de energía | Gas natural pesado |
| Certificado energético válido hasta | 20.12.2027 |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Año de construcción según el certificado energético | 1996 |

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# La propiedad

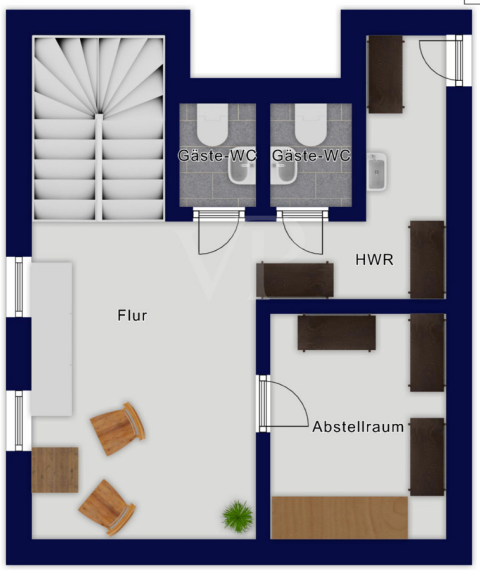
**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN®

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# Una primera impresión

**Este local comercial, bien mantenido y actualmente alquilado, se encuentra en un edificio de sólida construcción y representa una atractiva oportunidad para inversores. Sus amplios ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor. El suelo está completamente equipado con baldosas resistentes y linóleo antideslizante, una solución de bajo mantenimiento y resistente que ha demostrado su eficacia en el uso comercial diario. Otra ventaja es la inclusión de dos plazas de aparcamiento exterior en la cubierta y una plaza de aparcamiento subterránea adicional, todas ellas alquiladas al actual inquilino. Por lo tanto, esta propiedad representa una interesante oportunidad de inversión con ingresos inmediatos por alquiler y es ideal como inversión a largo plazo.**

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# Todo sobre la ubicación

**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 Stadtteilleben 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.**

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# Otros datos

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 20.12.2027.**
**Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 71.10 kwh/(m²*a).**
**Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.**

**Número de propiedad: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

# Contacto con el socio

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Steffen Dreier**

**Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden**
**Tel.: +49 351 - 21 06 869 0**
**E-Mail: dresden@von-poll.com**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**