

Dresden

# Exzellente Praxisräume in attraktiver Lage und Top-Ausstattung

Número da propriedade: 24441017\_A

EXKLUSIV



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

**PREÇO DE COMPRA: 465.000 EUR**

**Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## Numa vista geral

Número da propriedade	24441017_A	Preço de compra	465.000 EUR
Ano de construção	1985	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernização / Reciclagem	2023
		Área arrendável	ca. 264 m <sup>2</sup>
		Espaço de escritório	ca. 264 m <sup>2</sup>

Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Remoto	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	28.06.2030	Procura final de energia	59.00 kWh/m²a
		Classificação energética	A
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## O imóvel



Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden

## O imóvel



**Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht eine moderne Praxiseinheit, die im Jahr 1985 erbaut wurde.

Sie befindet sich in der ersten Etage (Hochparterre).

Das Ärztehaus befindet sich in einer zentralen Lage. Das angebotene Objekt verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von ca. 264m<sup>2</sup>. Der Mietzins kann nach Verkauf dem aktuellen Mietspiegel angepasst werden (für Investoren).

Die derzeitige Praxismgemeinschaft besteht aus 2 Kinderärztinnen, welche seit 2007 einen Mietvertrag besitzen. Die Mietzahlungen erfolgten seitdem regelmäßig und ausgesprochen pünktlich. Die Netto-Kaltmiete beträgt derzeit jährlich 21.600 €.

Für Anleger bietet sich eine zukunftsichere und langfristige Perspektive. Das Ärztehaus in Dresden-Prohlis besitzt eine hervorragende Auslastung und ist zu 100% vermietet. Für den geplanten Verkaufspreis der Praxiseinheit besteht aktuell ein Faktor von ca. 22. Der beauftragte Hausverwalter besticht durch eine umfassende Sachkompetenz der Gebäudetechnik und leistet eine exzellente Arbeit.

Die Immobilie wurde in den letzten Jahren kontinuierlich renoviert und saniert, um den modernen Standards gerecht zu werden. So wurde beispielsweise der Farbanstrich innen und außen im Zeitraum von 2015 bis 2016 erneuert. Auch eine Dacherneuerung fand 2017 statt, um die Bausubstanz zu erhalten. Zwei neue Aufzüge wurden in den Jahren 2019 und 2020 installiert, um den Zugang zu den verschiedenen Etagen zu erleichtern.

Im Jahr 2022 erfolgte eine umfassende Erneuerung der Elektrik und des Brandschutzes, um die Sicherheit der Immobilie zu gewährleisten. Eine weitere wichtige Modernisierungsmaßnahme war die Installation von Photovoltaik auf dem Dach im Jahr 2023, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu steigern.

Die Immobilie punktet nicht nur mit ihrer modernen Ausstattung, sondern auch mit ihrer strategisch günstigen Lage und ihrer flexiblen Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Arztpraxen, welche sich in einer gut frequentierten und attraktive Immobilie befinden.

Insgesamt präsentieren sich die Praxisräume als solide Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial. Interessenten/Anleger haben die Möglichkeit, diese moderne und gut gepflegte Immobilie zu erwerben und von den zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen

zu profitieren.

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie.**

**vonPoll Dresden - Henrik Otto - 0176 85 250 200**

**Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden**

## **Detalhes do equipamento**

**Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen:**

- ca. 264m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- frischer Farbanstrich innen und außen 2015/2016
- Dacherneuerung 2017
- 2 neue Aufzüge 2019/2020
- Erneuerung Elektrik und Brandschutz 2022
- Photovoltaik auf dem Dach 2023

**Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden**

## **Tudo sobre a localização**

**Die Immobilie befindet sich in Dresden-Prohlis, einem Stadtteil im Osten von Dresden. Prohlis ist ein lebendiges und vielfältiges Wohngebiet, das sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt hat.**

**Es bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Lebensstil, grünen Oasen und einer guten Infrastruktur.**

**Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist von einem angenehmen Wohnumfeld umgeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken.**

**Die Verkehrsanbindung in Prohlis ist ausgezeichnet. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem ins Stadtzentrum und zu anderen Teilen von Dresden. Das Gesundheitszentrum liegt unweit der Dohnaer Strasse am Rande des Wohngebietes Dresden Prohlis. Es ist die Anlaufstelle für sämtliche Patienten in unmittelbarer Nähe.**

**Für KfZ gibt es ausreichend Stellplätze auf dem dazugehörigen Parkplatz und es gibt auch eine behindertengerechte Anfahrt für Taxis am Gebäude.**

**Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden**

## **Outras informações**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 28.6.2030.**

**Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .**

**Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ .**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Número da propriedade: 24441017\_A - 01239 Dresden**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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