Dresden – Bühlau

Vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage von Dresden-Bühlau

Objektnummer: 25441012



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

Objektnummer	25441012
Zimmer	3
Baujahr	1996
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	179.000 EUR
Einzelhandel	Einzelhandelsladen
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 91 m²
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 91 m²

Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	20.12.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

Die Immobilie





Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

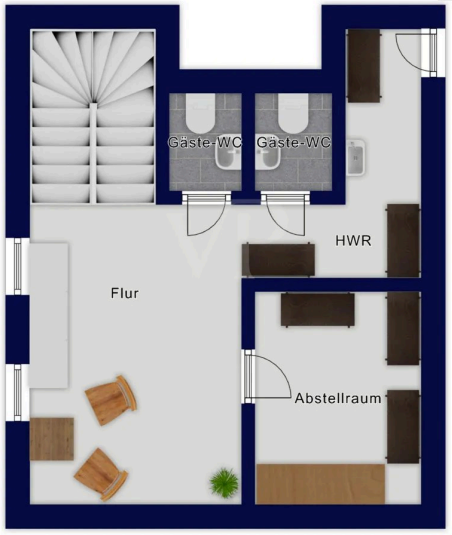
Die Immobilie





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€/m²)
- 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 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.

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com