Dresden – Bühlau

# Locale commerciale in affitto in posizione attraente a Dresda-Bühlau

*Codice oggetto: 25441012*




PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • VANI: 3

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25441012 |
| Vani | 3 |
| Anno di costruzione | 1996 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 179.000 EUR |
| Commercio al dettaglio | Negozio per commercio al dettaglio |
| Provision | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale | ca. 91 m² |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie affittabile | ca. 91 m² |

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Gas naturale pesante |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.12.2027 |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1996 |

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# La proprietà





Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

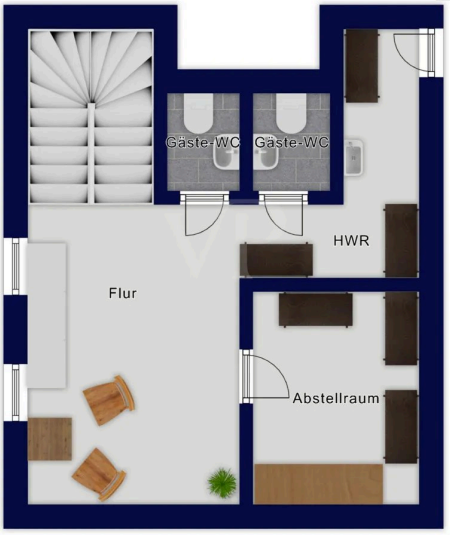
# La proprietà






Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# La proprietà



Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# Una prima impressione

Questo spazio commerciale ben tenuto e attualmente locato si trova in un edificio solido e rappresenta un'interessante opportunità per gli investitori. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e invitante. La pavimentazione è completamente rivestita con piastrelle resistenti e linoleum antiscivolo: una soluzione resistente e di facile manutenzione che ha dimostrato la sua validità nell'uso commerciale quotidiano. Un ulteriore vantaggio è la presenza di due posti auto esterni sul piano interrato e di un ulteriore posto auto interrato, tutti affittati all'attuale inquilino. Questa proprietà rappresenta quindi un'interessante opportunità di investimento con reddito da locazione immediato ed è ideale come investimento a lungo termine.

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steffen Dreier

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com