

Dresden – Bühlau

# Vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage von Dresden-Bühlau

Property ID: 25441012



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

**PURCHASE PRICE: 179.000 EUR • ROOMS: 3**

Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## At a glance

|                      |                                       |                       |   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 25441012                              | Purchase Price        | 179.000 EUR   |
| Rooms                | 3                                     | Commission            | Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Year of construction | 1996                                  | Total Space           | ca. 91 m <sup>2</sup>   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage | Condition of property | Renovated   |
|                      |                                       | Construction method   | Solid   |
|                      |                                       | Rentable space        | ca. 91 m <sup>2</sup>   |

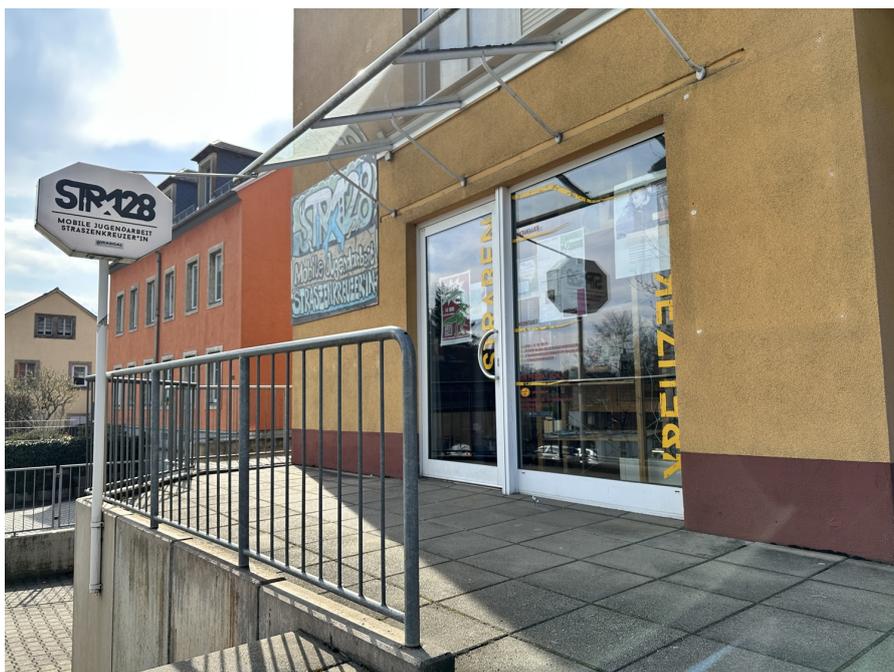
Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Energy Data

|                                |                   |  |                           |
|--------------------------------|-------------------|--|---------------------------|
| Energy Source                  | Heavy natural gas | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 20.12.2027        | Year of construction according to energy certificate | 1996                      |

Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property



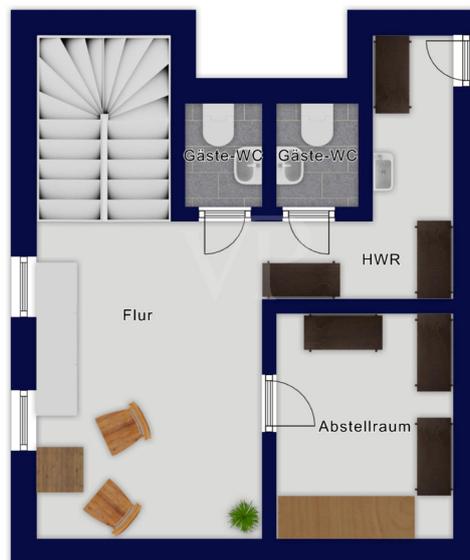
Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property



Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## The property



Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## A first impression

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 1 Außenstellplätze auf dem Parkdeck und ein weiterer Tiefgaragen Stellplatz, die ebenfalls an den aktuellen Mieter vermietet sind. Diese Immobilie stellt somit eine interessante Investitionsmöglichkeit mit sofortigen Mieteinnahmen dar und eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage.

Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## All about the location

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 Elbhänge – 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.

Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.12.2027.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 71.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Property ID: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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