

Dresden – Bühlau

# Vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage von Dresden-Bühlau

CODE DU BIEN: 25441012



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

PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25441012
Pièces	3
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	179.000 EUR
Retail space	Boutique pour commerce de détail
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 91 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 91 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.12.2027	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## La propriété



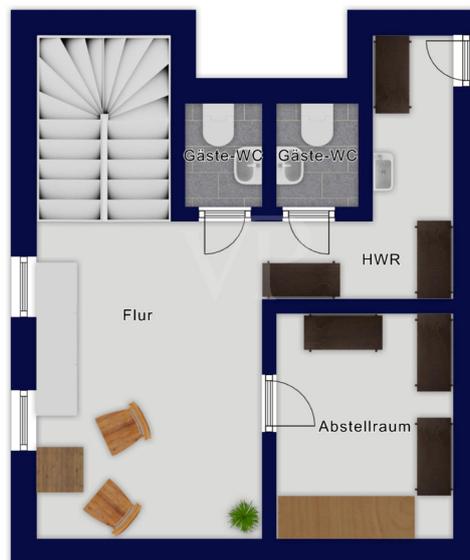
CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Tout sur l'emplacement

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 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.

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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