

Dresden – Bühlau

# Vermietete Gewerbeeinheit in attraktiver Lage von Dresden-Bühlau

Objektnummer: 25441012



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

KAUFPREIS: 179.000 EUR • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- 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 beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Gesamtfläche          | ca. 91 m <sup>2</sup>                                                     |
| Zustand der Immobilie | saniert                                                                   |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Vermietbare Fläche    | ca. 91 m <sup>2</sup>                                                     |

Objektnummer: 25441012 - 01324 Dresden – Bühlau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |               |                                |                |
|-------------------------------|---------------|--------------------------------|----------------|
| Wesentlicher<br>Energieträger | Erdgas schwer | Energieausweis                 | Bedarfsausweis |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 20.12.2027    | Baujahr laut<br>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 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.

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

## Sonstige Angaben

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.

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](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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