

Dresden

Voll vermietete Praxisräume im Ärztehaus in Dresden-Prohlis für Kapitalanleger

Objektnummer: 24441017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 595.000 EUR

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	24441017	Kaufpreis	595.000 EUR
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Einzelhandel	Ladenlokal
Baujahr	1988	Provision	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernisierung / Sanierung	2023
		Zustand der Immobilie	modernisiert
		Nutzfläche	ca. 0 m ²

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	FERN	Energieausweis	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	28.06.2030	Endenergiebedarf	59.00 kWh/m ² a
		Energie- Effizienzklasse	A

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen die Räumlichkeiten einer großzügigen Kinderarzt-Praxis im Ärztehaus von Dresden-Prohlis. Die Räume befinden sich in einer etablierten medizinischen Einrichtung und ergänzen hervorragend das bestehende Angebot an verschiedenen Fachpraxen. Im GZ befinden sich neben der Kinderarzt-Praxis weitere Allgemeinmediziner, Internisten, Augen, Chirurgie, Diagnosticum(Labormedizin), Gynäkologie, Hals/Nasen/Ohren, Orthopädie, Psychiatrie/Psychotherapie, Radiologie, Urologie, Zahnärzte, Therapeuten und Notdienste. Das Gebäude wurde ca. 1988 errichtet, 1997 von einer Eigentümergemeinschaft erworben und umfassend saniert und beständig renoviert. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der Dachsanierung, der Fassadengestaltung, der Installation und neuer Fahrstühle durchgeführt. Alle damit verbundenen Kosten wurden aus der Instandhaltungsrücklage bzw. durch eine Sonderumlage beglichen. Die Räume erstrecken sich über eine Fläche von ca. 264 m² mit einer Kaltmiete von € 1.800. Die Praxis wird seit vielen Jahren von 2 Kinder-Ärztinnen betrieben, die voll ausgebucht sind. Die Praxis ist sehr gepflegt und bietet eine professionelle Arbeitsumgebung. Die Kunststofffenster sind mit Jalousien ausgestattet und sorgen für ausreichend Tageslicht. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasserversorgung über einen Boiler. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Linoleum und Laminat. Abgehangene und gedämmte Decken sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Abluft wird über das Dach abgeführt. Durch die erfolgten umfassenden Sanierungsarbeiten erwerben Sie eine hervorragende Immobilie, an der Sie lange Freude haben werden.

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Ausstattung und Details

Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen:

- ca. 264m² vermietbare Fläche
- Netto Kaltmiete: 21.600 €
- Farbanstrich innen und außen 2015/2016
- Dacherneuerung 2017
- 2 neue Aufzüge 2019/2020
- Erneuerung Elektrik und Brandschutz 2022
- Photovoltaik auf dem Dach 2023

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Dresden-Prohlis, einem Stadtteil im Osten von Dresden. Prohlis ist ein lebendiges und vielfältiges Wohngebiet, das sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt hat. Es bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Lebensstil, grünen Oasen und einer guten Infrastruktur. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist von einem angenehmen Wohnumfeld umgeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Verkehrsanbindung in Prohlis ist ausgezeichnet. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem ins Stadtzentrum und zu anderen Teilen von Dresden. Das Gesundheitszentrum liegt unweit der Dohner Strasse am Rande des Wohngebietes Dresden Prohlis. Es ist die Anlaufstelle für sämtliche Patienten in unmittelbarer Nähe. Für KfZ gibt es ausreichend Parkplätze und es gibt auch eine behindertengerechte Anfahrt für Taxis am Gebäude.

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Endenergiebedarf für den Strom beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Objektnummer: 24441017 - 01239 Dresden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15 Dresden
E-Mail: dresden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com