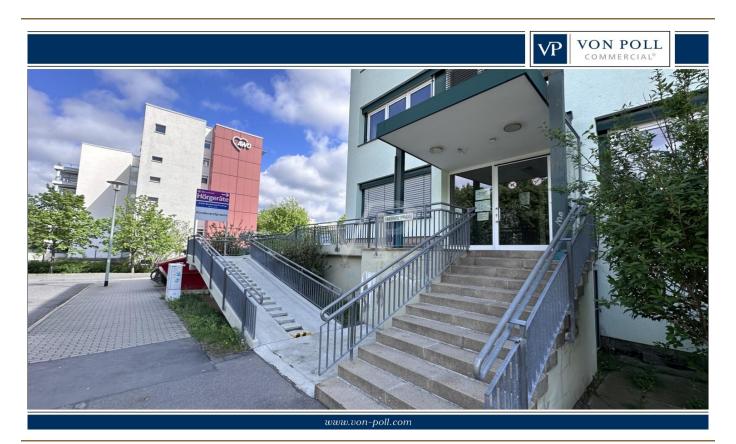


Dresden

Voll vermietete Praxisräume im Ärztehaus in Dresden-Prohlis für Kapitalanleger

Objektnummer: 24441017



KAUFPREIS: 595.000 EUR



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



Auf einen Blick

Objektnummer	24441017
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1988

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



Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher	FERN	Ene
Energieträger		End
Energieausweis gültig bis	28.06.2030	Ene

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	59.00 kWh/m²a
Energie- Effizienzklasse	A



Die Immobilie

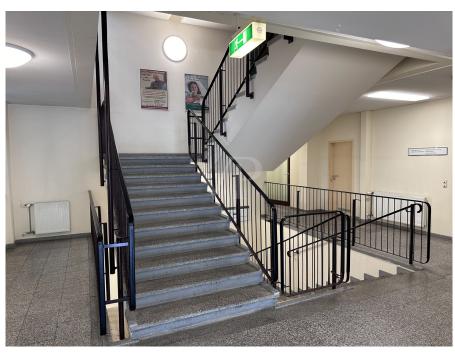






Die Immobilie







Die Immobilie







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.



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



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 Dohnaer 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.



Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.



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