Dresden

Exzellente Praxisräume in attraktiver Lage und Top-Ausstattung

??????? ????????: 24441017_A

???? ??????: 465.000 EUR

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?? ??? ?????

??????? ????????	24441017_A
???? ??????????	1985

???? ??????	465.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
???????????? ?????	ca. 264 m²

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.06.2030

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	59.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1985

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?? ???????

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?? ???????

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?? ???????

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?? ???????

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?? ???????

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine moderne Praxiseinheit, die im Jahr 1985 erbaut wurde. Sie befindet sich in der ersten Etage (Hochparterre). Das Ärztehaus befindet sich in einer zentralen Lage. Das angebotene Objekt verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von ca. 264m². Der Mietzins kann nach Verkauf dem aktuellen Mietspiegel angepasst werden (für Investoren). Die derzeitige Praxisgemeinschaft besteht aus 2 Kinderärztinnen, welche seit 2007 einen Mietvertrag besitzen. Die Mietzahlungen erfolgten seitdem regelmäßig und ausgesprochen pünktlich. Die Netto-Kaltmiete beträgt derzeit jährlich 21.600 €. Für Anleger bietet sich eine zukunftssichere und langfristige Perspektive. Das Ärztehaus in Dresden-Prohlis besitzt eine hervorragende Auslastung und ist zu 100% vermietet. Für den geplanten Verkaufspreis der Praxiseinheit besteht aktuell ein Faktor von ca. 22. Der beauftragte Hausverwalter besticht durch eine umfassende Sachkompetenz der Gebäudetechnik und leistet eine exzellente Arbeit. Die Immobilie wurde in den letzten Jahren kontinuierlich renoviert und saniert, um den modernen Standards gerecht zu werden. So wurde beispielsweise der Farbanstrich innen und außen im Zeitraum von 2015 bis 2016 erneuert. Auch eine Dacherneuerung fand 2017 statt, um die Bausubstanz zu erhalten. Zwei neue Aufzüge wurden in den Jahren 2019 und 2020 installiert, um den Zugang zu den verschiedenen Etagen zu erleichtern. Im Jahr 2022 erfolgte eine umfassende Erneuerung der Elektrik und des Brandschutzes, um die Sicherheit der Immobilie zu gewährleisten. Eine weitere wichtige Modernisierungsmaßnahme war die Installation von Photovoltaik auf dem Dach im Jahr 2023, um die Energieeffizienz des Gebäudes zu steigern. Die Immobilie punktet nicht nur mit ihrer modernen Ausstattung, sondern auch mit ihrer strategisch günstigen Lage und ihrer flexiblen Raumaufteilung. Sie eignet sich ideal für Arztpraxen, welche sich in einer gut frequentierten und attraktive Immobilie befinden. Insgesamt präsentieren sich die Praxisräume als solide Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Potenzial. Interessenten/Anleger haben die Möglichkeit, diese moderne und gut gepflegte Immobilie zu erwerben und von den zahlreichen Modernisierungsmaßnahmen zu profitieren. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie. vonPoll Dresden - Henrik Otto - 0176 85 250 200

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

??? ??? ??? ?????????

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 Stellplätze auf dem dazugehörigen Parkplatz und es gibt auch eine behindertengerechte Anfahrt für Taxis am Gebäude.

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

????? ???????????

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.

??????? ????????: 24441017_A - 01239 Dresden

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Steffen Dreier

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com