

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Dresden

Sanierter Altbau in der Leipziger Vorstadt



Objekt-Nr. **OM-276021**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:
David Wunnicke
Telefon: 030 610820022

01097 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	340,00 m ²	Gewerbefläche	319,00 m ²
Etagen	6	Gesamtfläche	867,77 m ²
Wohnfläche	548,77 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	83.026
Übernahme	Nach Vereinbarung	Anzahl Einheiten	11
Modernisierung Jahr	1996		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das vollunterkellerte, fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshaus wurde in konventioneller Bauweise um 1900 auf einem 340 m² großem Grundstück erbaut. Die Mietfläche beträgt ca. 868 m² und verteilt sich auf insgesamt 7 Wohn- und 4 Gewerbeeinheiten mit ca. 319 m² (Privatzimmer-Nutzung sowie EDV-Beratung). 3 Gewerbeeinheiten werden zum 31.07.2024 frei. Die Wiedervermietbarkeit ist aufgrund eines ausgewogenen Wohnungsmix von ca. 70 m² bis ca. 90 m² mit normaler Ausstattung sowie der generellen geringen Wohnungs-Leerstandsquote in der Leipziger-Vorstadt gegeben.

Insgesamt sind 5 Wohnungen strategisch befristet vermietet.

Ausstattung

Im Zuge der Kernsanierung Mitte der 1990er wurde das Gebäude komplett modernisiert, ein Aufzug eingebaut und mit Balkonen versehen. In diesem Zusammenhang wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Es sind 3 neue Wohnungen dadurch entstanden. Ferner wurden die Fassaden, die Hauseingangsbereiche und die Treppenhäuser, das Dach, sowie die Haustechnik/ Stränge (Gas-, Wasser-, Elektroinstallation) vollständig erneuert. Sämtliche Wohnungen wurden modernisiert, die Bäder komplett erneuert sowie zeitgemäß mit Badewannen oder Duschen ausgestattet. Die Fußböden in den Wohnungen wurden mit Laminat (Wohnräume) und Fliesen (Küchen und Bäder) versehen. Es erfolgte der Einbau von isolierverglasten Kunststofffenstern sowie einer Gegensprechanlage. Die Beheizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über Gas-Etagenheizungen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Makleranfragen sind unerwünscht!

Das Angebot kommt direkt vom Eigentümer.

Lediglich qualifizierte Anfragen mit Telefonnummer, E-Mail-Adresse sowie vollständigen Kontaktdaten werden bearbeitet.

Mähren Grundbesitz Pallas GmbH

Kurfürstendamm 185

10707 Berlin

Tel: 030 50509080

E-Mail: wunnicke@maehren.ag

Sitz: Berlin, Geschäftsführer: Jakob Mähren

Amtsgericht Charlottenburg (HRB 207958 B) | UST-ID-NR. DE 337382958

Lage

Das attraktive Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Hafenviertel, wenige Gehminuten von der Elbe entfernt, nördlich vom Dresdner Stadtzentrum, im Stadtteil Leipziger-Vorstadt. Dieser Stadtteil ist überwiegend durch Blockrandbebauung der Gründerzeit und der nachfolgenden Jahre mit kleinteiligem Gewerbe geprägt. Der Stadtteil punktet mit guter Anbindung an die Autobahn sowie einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Bars, Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Dresden-Neustadt, die Konzerthalle „Alter Schlachthof“ sowie der Palaisgarten sind fußläufig zu erreichen. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	231,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Frontbild

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Wohnungstür