

# Exposé

## Ladenlokal in Dresden - Innere Neustadt

### Ladengeschäft **provisionsfrei anmieten**



Objekt-Nr. **OM-347033**

### Ladenlokal

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kevin Erhardt  
Telefon: 07041 951527

Alaunstraße 11  
01099 Dresden - Innere Neustadt  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	78,18 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	200 €	Neben-/Lagerfläche	15,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	200 €	Verkaufsfläche	63,18 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	400 €	Schaufensterfront	4,00 m
Mietsicherheit	3.600 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive Ladeneinheit im Herzen der Dresdner Neustadt – Alaunstraße 11

In bester Lage der pulsierenden Dresdner Neustadt bieten wir eine charmante und gut sichtbare Ladeneinheit zur Vermietung an. Die Immobilie befindet sich in der Alaunstraße 11, einer der beliebtesten und belebtesten Einkaufs- und Ausgehmeilen der Stadt, mit hoher Fußgängerfrequenz und urbanem Flair.

Die zur Verfügung stehende Einheit eignet sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder ein kleines Showroom-Konzept. Durch die Schaufensterfront ist maximale Sichtbarkeit garantiert – perfekt für markenstarke Auftritte und Laufkundschaft.

## Ausstattung

Eckdaten:

Lage: Erdgeschoss mit direktem Zugang von der Straße

Fläche: 78,18 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: Verkaufsfläche, ggf. Nebenräume/Lager (nach Absprache)

Ausstattung: Heller Verkaufsraum, Fensterfront, Abluftanlage, Fernwärmeversorgung

Tiefgaragenstellplatz in Hauseigener Tiefgarage á 50 EUR/ Monat können optional mit angemietet werden.

Verfügbarkeit: ab sofort / nach Vereinbarung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Die Preisangaben im Inserat verstehen sich zzgl. der derzeitigen gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19%.

Makleranfragen unerwünscht. Ebenso ist die Ladeneinheit nicht für Gastronomie geeignet. Entsprechende Anfragen werden nicht beantwortet.

## Lage

Highlights:

Erstklassige Innenstadtlage mit ordentlicher Kundenfrequenz

Umgeben von beliebten Cafés, Boutiquen, Bars und kulturellen Hotspots

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Attraktives Umfeld mit jungem, urbanem Publikum

Die Alaunstraße gehört zu den dynamischsten und kreativsten Lagen Dresdens – ein Standort mit Charakter und idealem Umfeld für innovative Geschäftsideen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

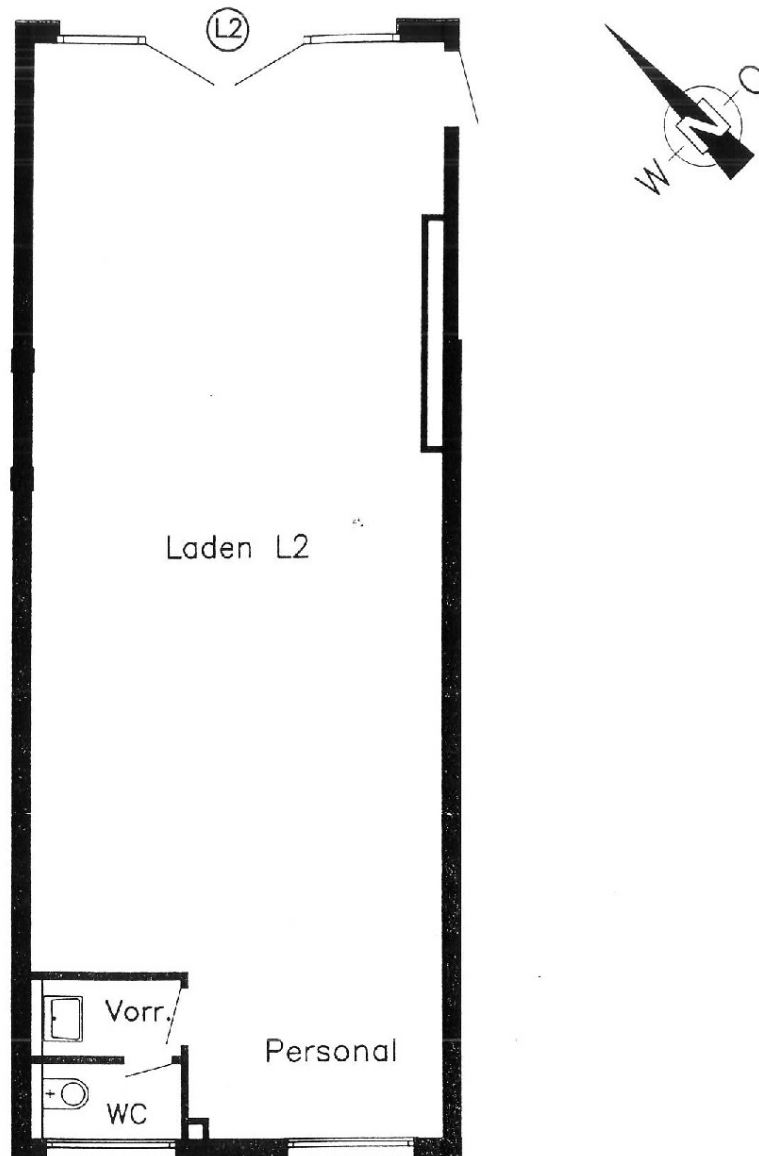
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS	M1:75	LADEN	NR. L2
<p>Bauteil B</p>		Laden/Personal	73,93 m <sup>2</sup>
		Vorraum	2,15 m <sup>2</sup>
		WC	2,10 m <sup>2</sup>
		<b>GESAMT</b>	<b>78,18 m<sup>2</sup></b>

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 24.10.2029

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

1

## Gebäude

Objektnummer: 147598

Adresse	Alaunstraße 11 - 01099 Dresden	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1997	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1997	
Anzahl Wohnungen	13	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	986	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer    Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme  
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH  
Brühl 10  
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

25.10.2019

Datum



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

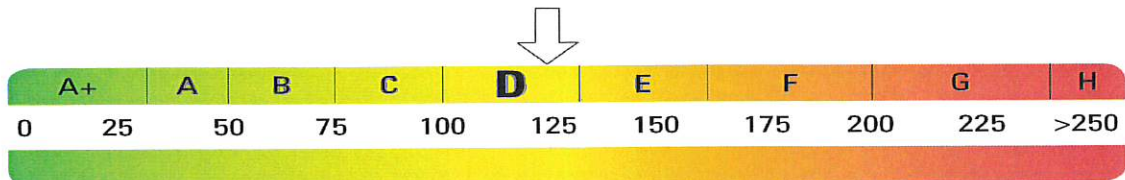
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

2

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
124 kWh / (m<sup>2</sup>·a)



87 kWh / (m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

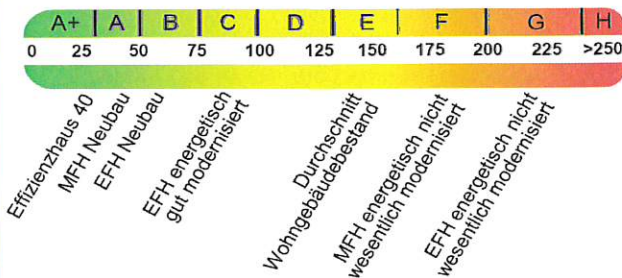
D

124 kWh / (m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär- energie- verbrauch [kWh/m <sup>2</sup> ]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m <sup>2</sup> ]
	von	bis						
Fernwärme	01.01.2018	31.12.2018	87,00	114.628	20633	101515	1,08	124
	01.01.2017	31.12.2017	86,00	121.658	21898	98762	0,99	122
	01.01.2016	31.12.2016	88,00	124.397	22391	100985	0,99	125

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

## Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

3

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
Heizleitungen	Isolierung verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

## Erläuterungen zum Energieausweis

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Bestimmung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt vom Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Der Ausweis wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 des Ausweises Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Endenergieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Endenergieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf den deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch.

Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von technisch vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung einbezogen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Angaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.