

# Exposé

## Bürohaus in Dresden

### Attraktives Gewerbeensemble in Dresden-Strehlen – Vorder- & Hinterhaus mit Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-370152

#### Bürohaus

Verkauf: **7.850.000 €**

Ansprechpartner:  
Michaela Kotter

01219 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1992	Büro-/Praxisfläche	4.092,25 m <sup>2</sup>
Etagen	6	Gesamtfläche	4.092,25 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Stellplätze	95
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein hochwertiges Gewerbeensemble bestehend aus einem modernen Vorderhaus (Baujahr 1992/93) und einem umfassend sanierten, denkmalgeschützten Hinterhaus mit Loftcharakter. Beide Gebäude sind vollständig vermietet und befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Ensemble eignet sich ideal als langfristige Kapitalanlage in etablierter Lage.

## Ausstattung

Das Vorderhaus umfasst zwei separate Eingänge mit jeweils eigenem Treppenhaus und Personenaufzug, die auch die beiden vollunterkellerten Ebenen erschließen. Die Immobilie überzeugt durch flexible Nutzungsmöglichkeiten und moderne Gebäudetechnik. Das Hinterhaus wurde im Zuge des Neubaus des Vorderhauses komplett kernsaniert und zu einem lichtdurchfluteten Atelier mit offenem Loft-Charakter umgebaut.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug

## Sonstiges

Im Keller, welcher in 2 Ebenen aufgegliedert ist, befinden sich auf weiteren ca. 908 qm Lager- und Archivräume.

Die Gesamtmietaufflächen belaufen sich somit auf ca. 5.000 qm zzgl. Verkehrs- und Tiefgaragenflächen.

Stellplätze: Tiefgarage mit 78 Stellplätzen (davon 76 Duplex-/Quadroparker, 2 Einzelstellplätze), zusätzlich 17 Außenstellplätze auf dem Grundstück.

## Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Dresden-Strehlen, südöstlich des Stadtzentrums. Zusammen mit dem nahegelegenen Wasaplatz bildet sie das Herzstück des Stadtteils.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ist hervorragend. Die Lage garantiert somit eine hohe Erreichbarkeit für Mieter, Kunden und Mitarbeiter.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	17,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	80,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Vorderhaus Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Vorderhaus Hofansicht

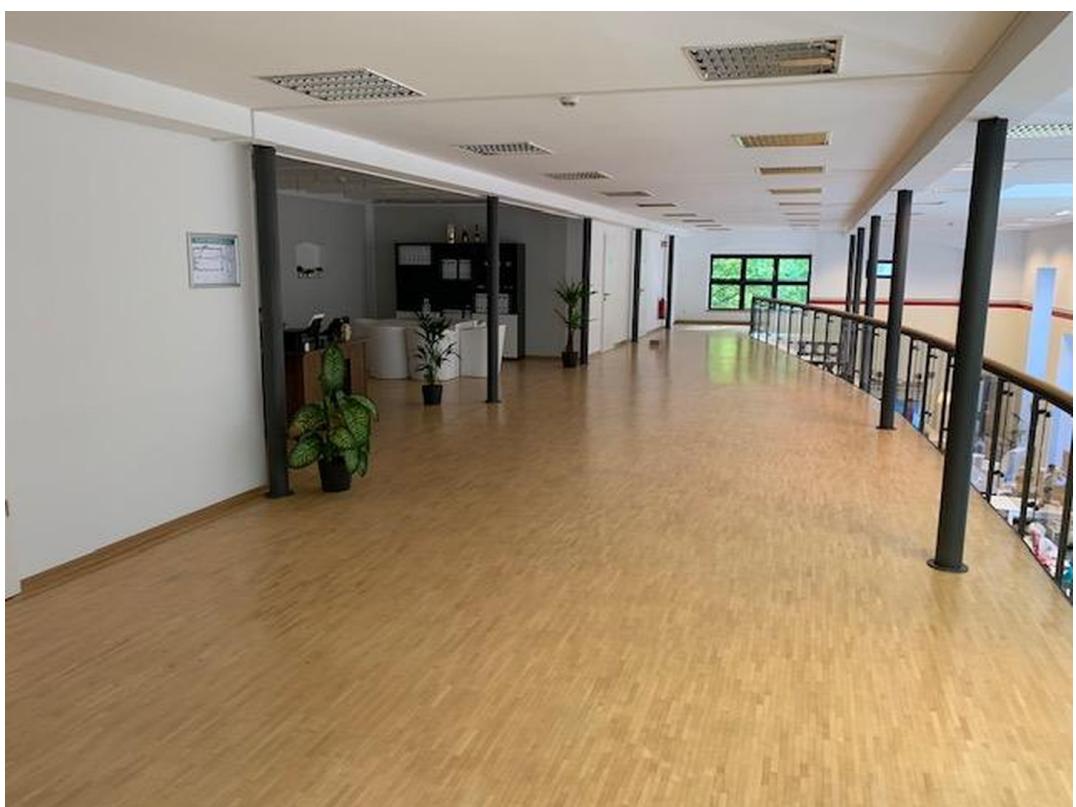


Vorderhaus Hofansicht

# Exposé - Galerie



Hinterhaus



Hinterhaus Galerie

# Exposé - Galerie



Hinterhaus sanitäre Anlagen

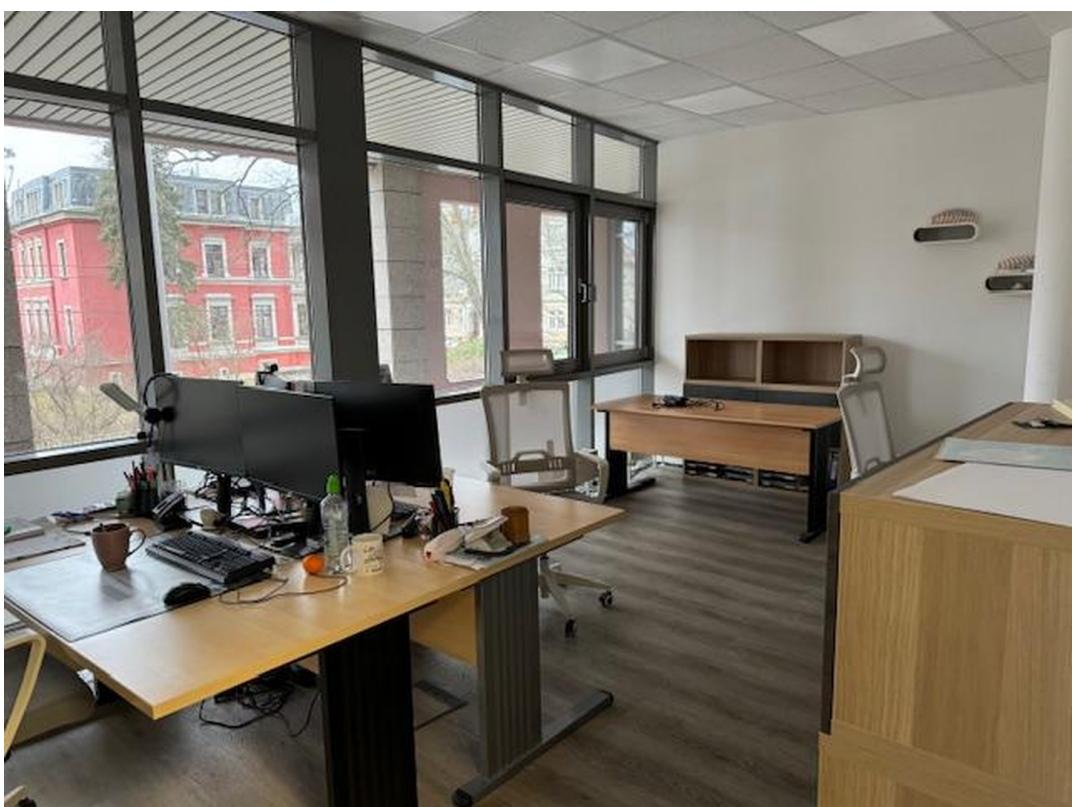


Vorderhaus Schulungsräume

# Exposé - Galerie



Vorderhaus Büroeinheit



Vorderhaus Büroeinheit