

PROVISIONSFREI · DIREKT VOM EIGENTÜMER

NEUE BALKONANLAGE 2022

KURZ-EXPOSÉ · 01257 DRESDEN-LEUBEN

Wohn- und Geschäftshaus Stephensonstraße 29

Vollvermietetes Gründerzeit-Ensemble mit Vorder- und Hinterhaus, Garten und fünf Pkw-Stellplätzen

GRUNDSTÜCK **ca. 1.030 m²**	WOHN- / GEWERBEFLÄCHE **ca. 448 m² + 170 m²**	EINHEITEN **5 WE · 1 GE · 5 Stellpl.**
JAHRESNETTOKALTMIETE **52.349 €** Soll-Miete, Stand 09/2026	VERMIETUNGSSTAND **100 % vermietet** langjährige Mieter	BAUJAHR **um 1900** neue Balkonanlage 2022

KAUFPREIS

1.150.000 €

KÄUFERPROVISION

keine – provisionsfrei



Das Objekt

Gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus aus der Zeit um 1900 auf rund 1.030 m² Grundstück. Im Erdgeschoss des Vorderhauses eine seit 1999 ansässige Physiotherapie-Praxis, darüber vier Wohnungen von ca. 66 bis 109 m², darunter eine Maisonette im Dachgeschoss. Im Hinterhaus eine weitere Wohnung. Das Vorderhaus ist voll unterkellert, mit Kellerraum für jede Mietpartei und Fahrradraum. Hofseitig komplett neue Balkonanlage, dazu Garten und fünf Pkw-Stellplätze.

Mieteinheiten

Lage	Nutzung	Fläche ca.	Kaltmiete / Monat	Mieter seit
Vorderhaus EG	Gewerbe (Physiotherapie)	170,00 m²	1.305,25 €	1999
Vorderhaus 1. OG links	Wohnung	109,00 m²	721,58 €	2004
Vorderhaus 1. OG rechts	Wohnung	65,79 m²	449,35 €	2021
Vorderhaus DG links	Wohnung	104,00 m²	709,28 €	2012
Vorderhaus DG rechts	Maisonette-Wohnung	105,47 m²	706,65 €	2006
Hinterhaus EG	Wohnung	64,00 m²	440,32 €	2009
Hof	5 Pkw-Stellplätze	–	30,00 €	–
Gesamt	**vollvermietet**	**618,26 m²**	**4.362,43 €**	**52.349 € p. a.**

Soll-Mieten laut Hausverwaltung, Stand 30.09.2026. Flächen laut Aufmaß 2014.

Lage

Dresden-Leuben im Südosten der Stadt: gewachsenes Wohnviertel mit Gründerzeitbebauung und viel Grün. Die Straßenbahn fährt direkt durch die Stephensonstraße, der S-Bahnhof Dresden-Niedersedlitz ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen liegen im Umfeld, Elbwiesen und Elberadweg sind schnell erreicht.

KONTAKT & BESICHTIGUNG

Alexander Burkhardt

Telefon 0173 3553300 · E-Mail post@kaln.de

Verkauf direkt durch die Eigentümer. Für Käufer fällt keine Maklerprovision an. Ausführliches Exposé auf Anfrage.

Alle Angaben beruhen auf Unterlagen der Eigentümer und der Hausverwaltung; für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen. Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergieverbrauch 142 kWh/(m²·a), Erdgas, Baujahr 1900, Klasse E. Besichtigung nur nach Terminvereinbarung – bitte sprechen Sie die Mieter nicht direkt an.