

Riesa

# Exklusivimmobilie für Pension und Gewerbenutzung in Riesa

????????? ??????????: 22441033

EXKLUSIV

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ?????????: 279.000 EUR • ?????????: 22 • ????????? ?????: 2.876 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 22441033 - 01587 Riesa

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

???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ??? ??????

???????? ??????????	22441033	????? ???????	279.000 EUR
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	22		
????? ?????????????	1850		
?????? ?????????????	10 x ????????????? ?????? ?????????????	?????????? ???????	ca. 485 m <sup>2</sup>
		????? ?????????????	2024
		????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 485 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????????? ??????	ca. 295 m <sup>2</sup>
		????????????????	ca. 170 m <sup>2</sup>
		??????	

??????? ????????: 22441033 - 01587 Riesa

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

????????????????? KEIN  
?????????????

---

???????? ????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ????????



???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

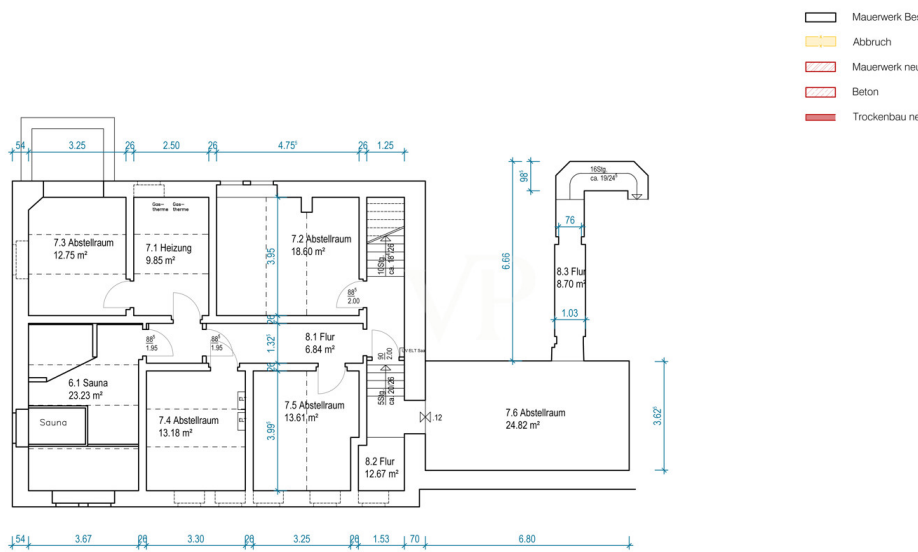
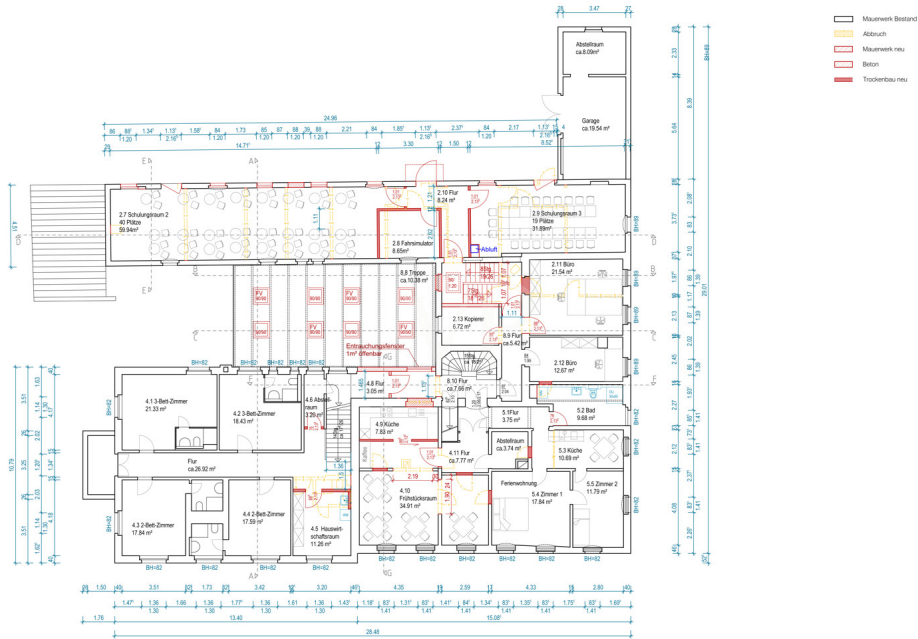
?? ?????????





???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ?????????





???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ?????????



???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ?????????



???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ?????????



??????? ????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ????????



???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

?? ?????????



??????? ????????: 22441033 - 01587 Riesa

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

Zum Verkauf steht ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble auf einem großzügigen Grundstück von ca. 2876 m<sup>2</sup> mit umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie, welche ursprünglich im Jahr 1850 erbaut wurde, bietet eine Gesamtnutzfläche von ca. 485 m<sup>2</sup> (davon ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche) und befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Ensemble umfasst das Hauptgebäude, einen Saalanbau, einen Zwischenbau, ein Wirtschaftsgebäude, eine Garage sowie einen überdachten Wirtschaftshof. In den Jahren 1990 bis 2024 wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Dacheindeckung, des Außenputzes und der Fenster. Im Jahr 2020 wurde eine neuwertige Gasheizung installiert. Im Jahr 2021 erfolgte die Sanierung des Kanals bis zur Straßeneinbindung. Der Pensionsbereich mit fünf Zimmern (vier Doppelzimmer und ein Einzelzimmer) wurde zuletzt im Jahr 2018 modernisiert. Im Jahr 2024 wurden im großen Teil Klempner- und Elektroarbeiten durchgeführt, sowie im Empfangsbereich eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Immobilie bietet reichlich Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich großzügige Räumlichkeiten, welche für innovative Firmen oder zukunftsorientierte Freigeister perfekt zugeschnitten sind. Zusätzlich gibt es einen großen Außenbereich. Im Obergeschoss befindet sich eine große Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup>. Die Wohnung kann zum eigenen Zweck sowie zur Fremdvermietung genutzt werden. Eine besondere Erwähnung verdient die freistehende, denkmalgeschützte Kegelbahn aus dem Jahr 1907, die sich allerdings in einem unsanierten Zustand befindet. Teile des Wirtschaftsgebäudes sowie die Garage wurden in der Vergangenheit nicht genutzt. Die Außenanlagen sind durchschnittlich gestaltet und umfassen einen Parkplatz mit zehn PKW-Stellplätzen sowie eine Grünfläche in Hanglage von ca. 476 m<sup>2</sup>. Der überdachte Innenhof bietet zusätzlichen Raum für Nutzungen jeder Art. Die Bausubstanz ist grundsätzlich in gutem Zustand ohne gravierende Bauschäden. Im Jahr 2023 wurde seitens eines Architekturbüros eine vollständige Genehmigungsplanung für die Komplettsanierung des Gebäudeensembles erstellt. Diese ist jederzeit einsehbar. Diese Immobilie bietet ein erhebliches Potential für Investoren oder Betreiber, die bereit sind, fortführende Sanierungsmaßnahmen zu vollenden. Sie kann zukünftig durch ein ausgeklügeltes System mit modernen Büroräumen, vorrangig von Fahrschulen, genutzt werden. Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin und umfangreichere Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! Henrik Otto VON POLL IMMOBILIEN - Shop Dresden

???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

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

- Denkmalobjekt
- neuwertige Gasheizung aus 2020
- Kanalsanierung in 2021
- Sauna
- überdachter Innenhof
- Nutzfläche ca. 485m<sup>2</sup> (davon Wohnfläche ca. 155m<sup>2</sup>)
- Grundstücksfläche gesamt ca. 2876m<sup>2</sup>  
(bebaute Fläche ca. 1500 m<sup>2</sup> , Parkplatzfläche ca. 900 m<sup>2</sup> , Grünfläche in Hanglage 476 m<sup>2</sup>)
- denkmalgeschütztes Gasthaus „Bürgergarten“ (Bj. um 1929/1933)
- Gebäudeensemble, bestehend aus Hauptgebäude, Saalanbau, Zwischenbau, Wirtschaftsgebäude, Garage und überdachtem Wirtschaftshof
- Gebäudeensemble seit 1990 in Etappen tw. modernisiert; Gebäudeaußenhülle denkmalgerecht saniert; Pensionsbereich 1995/2017 umfassend in mittlerer Ausstattung modernisiert; Gaststättenbereich mit WC's, Saal, Küchen- und Personalräume sowie Wohnungen teilsaniert mit einfacher - mittlerer Ausstattung
- 5 Pensionszimmer (4 Doppelzimmer und 1 Einzelzimmer) saniert im Jahre 2018
- großflächige Gewerberäume (Saal, Empfangshalle, Nebenräume)
- Gesamtnutzfläche der Gewerberäume: ca. 485 m<sup>2</sup>
- 1 große Wohnung im Obergeschoss (ca. 120 m<sup>2</sup>)
- Wohnung zur Eigennutzung oder Fremdvermietung geeignet
- keine Barrierefreiheit der Saalfläche als auch der Pensionszimmer
- guter Instandhaltungszustand; keine Bauschäden; Baumangel: aufsteigende Feuchtigkeit in den Kellerräumen
- langjähriges Pachtverhältnis seit 1997 zum 31.12.2021 auslaufend
- Teile des Wirtschaftsgebäudes als auch Garage seit Jahren ohne Nutzung
- freistehende denkmalgeschützte Kegelbahn (Bj. 1907) in abrisssreifem Zustand
- durchschnittlich gestaltete Außenanlagen, Parkplatz mit 10 PKW-Stellplätzen

??????? ???????: 22441033 - 01587 Riesa

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

LAGE UND VERKEHRSANBINDUNG Den Standort betreffend: - Stadt Riesa = Mittelzentrum mit regionaler Versorgungsfunktion - Stadtteillage Riesa-Weida mit umliegender Wohnnutzung und guter Verkehrsanbindung an Bus (Stadtverkehr) und Bahn - gegenüberliegendes, leerstehendes Stadiongelände - ausreichend Parkmöglichkeiten im Straßenrandbereich und auf dem Grundstück selbst - Eckgrundstück Die große Kreisstadt Riesa mit ihren ca. 31.500 Einwohnern liegt im Städtedreieck Dresden-Leipzig-Chemnitz. Die Region um Riesa, einst Stahlstandort bzw. Agrargebiet, erlebte in den 90iger Jahren eine stetige dynamische Wirtschaftsentwicklung. Heute sind zahlreiche innovative Wirtschaftsunternehmen in der Stadt ansässig. Stahlerzeugung und Metallverarbeitung sind ebenso ein Riesaer Markenzeichen wie die Reifenindustrie, die Elektronikbranche und die Teigwarenherstellung. Der Riesaer Hafen gilt als größter Binnenhafen Sachsens mit leistungsstarken Umschlaganlagen für Stück- und Schüttgut. Riesa verfügt über eine gute Infrastruktur mit nahegelegenen bzw. durch die Stadt führenden Bundesstraßen. Die Anbindung an das überregionale Autobahnnetz auf die A14 (Dresden/Chemnitz - Leipzig) bzw. A 13 (Dresden - Berlin) ist jedoch erst in jeweils ca. 20 - 30 km Entfernung gewährleistet. Riesa liegt an den Bahnstrecken Dresden - Hannover - Köln und Chemnitz - Berlin. Der ÖPNV (Bus) ist flächendeckend ausgebaut. Die Stadt bietet seinen Bewohnern zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, eine Vielzahl an Freizeit- und Sporteinrichtungen, eine gute soziale Infrastruktur mit mehreren Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen, Gymnasium, mehrere berufsbildende Schulen, eine Berufsakademie als auch Förderschulen. Nächstgelegene Mittelzentren: Oschatz (ca. 15 km entfernt) Großenhain (ca. 22 km entfernt) Meißen (ca. 27 km entfernt) Landeshauptstadt: Dresden (ca. 55 km entfernt) Nächstgelegene Bundesstraßen: (innerorts sowie im Umkreis von 5 km) B 169, B 182, B6, B98 Nächstgelegene Autobahnzufahrt: Döbeln-Nord auf A 14 (Leipzig - Magdeburg) (ca. 25 km entfernt) Nächstgelegener Bahnhof: Riesa (Regional- und Fernverkehr, ca. 0,5 km entfernt)



??????? ???????: 22441033 - 01587 Riesa

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

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 22441033 - 01587 Riesa

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

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

Steffen Dreier

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)