

Dresden

# Voll vermietete Praxisräume im Ärztehaus in Dresden-Prohlis für Kapitalanleger

**CODICE OGGETTO: 24441017**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR**

**CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24441017	Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Commercio al dettaglio	Locale commerciale
Anno di costruzione	1988	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Modernizzazione / Riqualficazione	2023
		Stato dell'immobile	Ammodernato
		Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden

## Dati energetici

Riscaldamento	Tele	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.06.2030	Consumo energetico	59.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classe di efficienza energetica	A

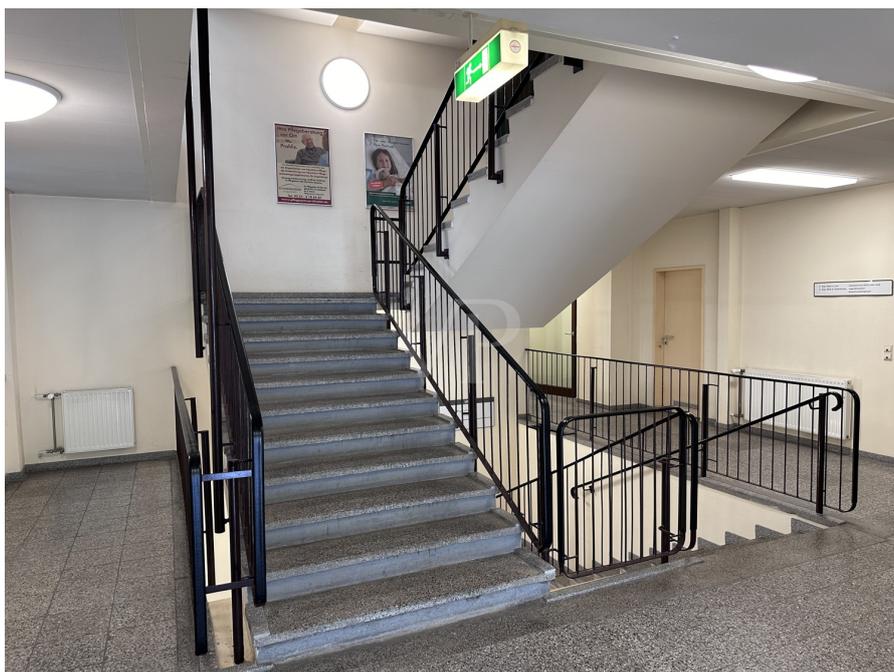
CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden**

## Una prima impressione

Zum Verkauf stehen die Räumlichkeiten einer großzügigen Kinderarzt-Praxis im Ärztehaus von Dresden-Prohlis. Die Räume befinden sich in einer etablierten medizinischen Einrichtung und ergänzen hervorragend das bestehende Angebot an verschiedenen Fachpraxen. Im GZ befinden sich neben der Kinderarzt-Praxis weitere Allgemeinmediziner, Internisten, Augen, Chirurgie, Diagnosticum(Labormedizin), Gynäkologie, Hals/Nasen/Ohren, Orthopädie, Psychiatrie/Psychotherapie, Radiologie, Urologie, Zahnärzte, Therapeuten und Notdienste. Das Gebäude wurde ca. 1988 errichtet, 1997 von einer Eigentümergemeinschaft erworben und umfassend saniert und beständig renoviert. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der Dachsanierung, der Fassadengestaltung, der Installation und neuer Fahrstühle durchgeführt. Alle damit verbundenen Kosten wurden aus der Instandhaltungsrücklage bzw. durch eine Sonderumlage beglichen. Die Räume erstrecken sich über eine Fläche von ca. 264 m<sup>2</sup> mit einer Kaltmiete von € 1.800. Die Praxis wird seit vielen Jahren von 2 Kinder-Ärztinnen betrieben, die voll ausgebucht sind. Die Praxis ist sehr gepflegt und bietet eine professionelle Arbeitsumgebung. Die Kunststofffenster sind mit Jalousien ausgestattet und sorgen für ausreichend Tageslicht. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, die Warmwasserversorgung über einen Boiler. Die Bodenbeläge bestehen aus Fliesen, Linoleum und Laminat. Abgehangene und gedämmte Decken sorgen für eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Abluft wird über das Dach abgeführt. Durch die erfolgten umfassenden Sanierungsarbeiten erwerben Sie eine hervorragende Immobilie, an der Sie lange Freude haben werden.

**CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden**

## Dettagli dei servizi

Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen:

- ca. 264m<sup>2</sup> vermietbare Fläche
- Netto Kaltmiete: 21.600 €
- Farbanstrich innen und außen 2015/2016
- Dacherneuerung 2017
- 2 neue Aufzüge 2019/2020
- Erneuerung Elektrik und Brandschutz 2022
- Photovoltaik auf dem Dach 2023

**CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Dresden-Prohlis, einem Stadtteil im Osten von Dresden. Prohlis ist ein lebendiges und vielfältiges Wohngebiet, das sich in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt hat. Es bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Lebensstil, grünen Oasen und einer guten Infrastruktur. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße und ist von einem angenehmen Wohnumfeld umgeben. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Verkehrsanbindung in Prohlis ist ausgezeichnet. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man schnell und bequem ins Stadtzentrum und zu anderen Teilen von Dresden. Das Gesundheitszentrum liegt unweit der Dohner Strasse am Rande des Wohngebietes Dresden Prohlis. Es ist die Anlaufstelle für sämtliche Patienten in unmittelbarer Nähe. Für KfZ gibt es ausreichend Parkplätze und es gibt auch eine behindertengerechte Anfahrt für Taxis am Gebäude.

**CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2030. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Endenergiebedarf für den Strom beträgt  $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ . Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

**CODICE OGGETTO: 24441017 - 01239 Dresden**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresda  
E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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