

# Exposé

## Ladenlokal in Dresden

### Laden, Friseur, Kosmetik in Top Lage Löbtau nahe Löbtau Passage



Objekt-Nr. OM-308691

#### Ladenlokal

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Oleg Makarov

01159 Dresden  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	58,83 m <sup>2</sup>
Übernahme	ab Datum	Verkaufsfläche	40,00 m <sup>2</sup>
Übernahmetermin	01.01.2025	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Langjährig (über 20 Jahre) etabliertes Kosmetik-Atelier in Top Lage nahe Löbtau Passage. Nutzbar als Kosmetik, Friseur, Podologie, Sonnenstudio, Laden und vieles mehr! In dem Haus befindet sich noch ein langjährig etabliertes exklusives Bekleidungsgeschäft.

Die Einheit ist derzeit noch vermietet bis 31.12.2025. Jahresnettokaltmiete 5.244€

Großer repräsentativer Verkaufs- oder Atelierraum mit Eingang direkt von der Poststr.

Außerdem noch Personalraum bzw. Küche, 2 Mal WC und Dusche vorhanden, separater zweiter Eingang von der Haustreppe.

Im Keller - separat nutzbarer Abstellraum vorhanden.

Durch diese Gewerbeinheit kann ein Kfz-Stellplatz im Hinterhof genutzt werden.

Da die ursprüngliche Sanierung vom Objekt in 1998 erfolgte hat die Eigentümergemeinschaft einen langjährigen Instandsetzungsplan bis 2030 beschlossen. Dabei werden u. a. die Fassade und Dach erneuert. Dadurch ergeben sich Steuersparmöglichkeiten durch künftige Investitionen!

Anforderungen an erneuerbare Heizungen sind dank der installierten Fernwärme-Station bereits erfüllt!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Direkt vom Eigentümer! Provisionsfrei.

## Lage

Top-Lage nahe Löbtau-Passage. Durch weitere Geschäfte und Gewerbe in der Poststraße ist Anziehungswirkung und Laufkundschaft vorhanden. Poststraße wurde vor ca. 5 Jahren durch die Stadt saniert und aufgewertet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	1,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

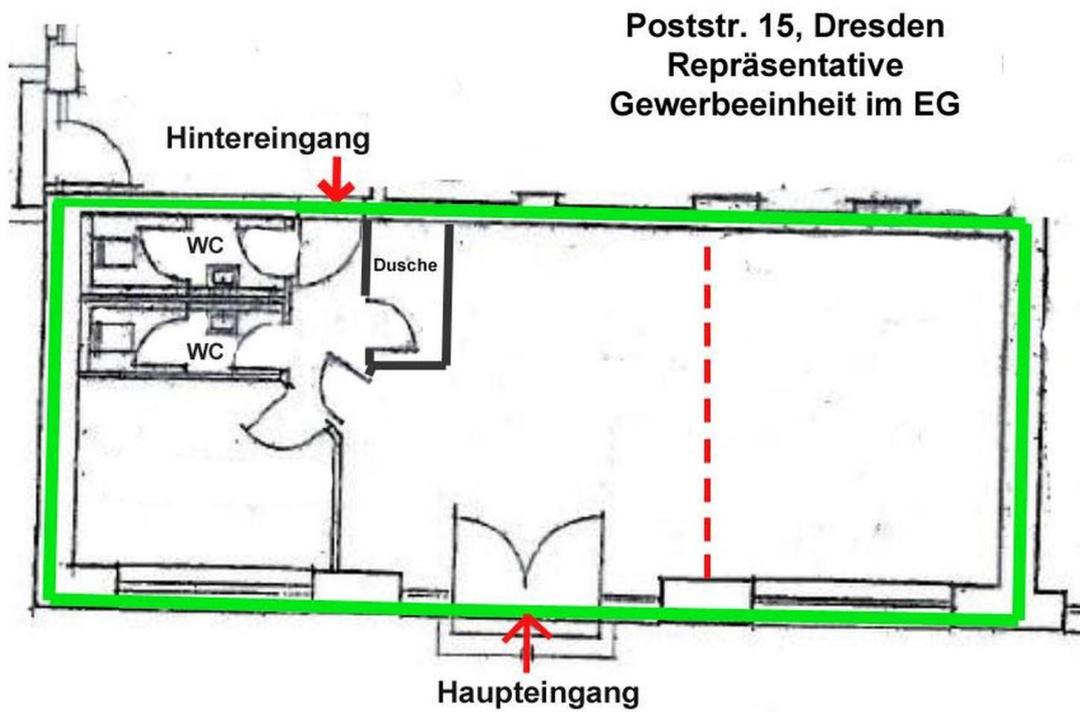
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

