

# Exposé

## Einzelhandelsladen in Freital

### Geschäft, Lager, 2nd Hand Outlet, Startups, OnlineShop in Freital



Objekt-Nr. **OM-311171**

### Einzelhandelsladen

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Benjamin Keßler

Dresdner Str.  
01705 Freital  
Sachsen  
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahmedatum	01.12.2024
Grundstücksfläche	700,00 m <sup>2</sup>	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	2	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Gesamtfläche	432,00 m <sup>2</sup>
Nebenkosten	300 €	Neben-/Lagerfläche	106,00 m <sup>2</sup>
Heizkosten	400 €	Verkaufsfläche	326,00 m <sup>2</sup>
Summe Nebenkosten	700 €	Schaufensterfront	6,00 m
Mietsicherheit	8.000 €	Stellplätze	6
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 432m<sup>2</sup> große Gewerbeeinheit liegt im Erdgeschoß eines um die Jahrhundertwende gebauten WGH im Zentrum Freital Deuben.

Geignet für Lebensmittel-, Haushaltswaren-Laden, Weinsortiment, PhysioTh.-Räume, Tanzen, Ballet, Second Hand Shop, Kinderartikel (Zelter Str., direkt nb. Kita am Goetheplatz), Schnäppchenmarkt, Outlets aller Art, Reparatur Service, Labor, Werkstatt, techn Räume für startups, Lager, Bereitstellung,

Hervorzuheben ist die zentral exponierte und gut frequentierte Lage mit vorstechenden Werbeflächen zur Hauptstraße (einwärts u auswärts ). Gute Anbindung an Dresden, auch mit ÖPNV Fußweg zur S-Bahn 7 min, Bushaltestellen vor Haustür. Im Haus befindet sich eine Gas-/Zentralheizung mit Solarthermie für WWasser.

Alle Preisangaben zuzgl. MWSt.

Raumaufteilung: barrierefreier Zugang, Eingangsbereich, gr. Verkaufsraum, Foyer mit Lager, Zugang zur Rampe (376m<sup>2</sup>), kl. Büro (13m<sup>2</sup>,) im Keller Technik, Sozialräume (43m<sup>2</sup>). Im hinteren Bereich Laderampe für LKW, 6 Stellplätze incl., weitere 10 Stellpätze gegen Aufpreis. Große Leuchtreklamen an 3 Hausfronten möglich. 2 Schaufenster im Eingangsbereich (Fensterfront 6m).

## Ausstattung

Räume gut geeignet für Verkauf, Service, Gewerbe, Dienstleistungen, Praxis, Ausstellungsräume. Starkstrom >60kW , moderne Medien

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Barrierefrei

## Sonstiges

Energieausweis und typische Betriebskosten der letzten Jahre liegt zur Besichtigung vor.

## Lage

Laden/Gewerbefläche mit langer Front u barr.fr. Eingängen direkt an Hauptverkehrsstraße Die Verkaufsflächen erstrecken sich über das komplette hintere Gebäudeteil, mit anliegender Rampe u reichlich Parkplätzen.

Die Große Kreisstadt Freital entstand 1921 durch die Zusammenlegung mehrerer Ortschaften und liegt ca. 9 km südwestlich der sächsischen Landeshauptstadt Dresden.

Der Windberg und das Weißeritztal bieten einen landwirtschaftlich reizvollen Rahmen für die Stadt mit ihren ca. 39.000 Einwohnern.

In Freital verkehren sechs öffentliche Stadtbuslinien sowie zahlreiche Überlandbuslinien. Außerdem ist die Stadt an das Dresdner S-Bahn-Netz angeschlossen. Mit dem PKW gelangt man über die Staatsstraße schnell auf die Bundesstraßen 170 und 173 sowie die Autobahn A17. Durch diese guten Verkehrsanbindungen ist Freital auch für Pendler von und nach Dresden attraktiv

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

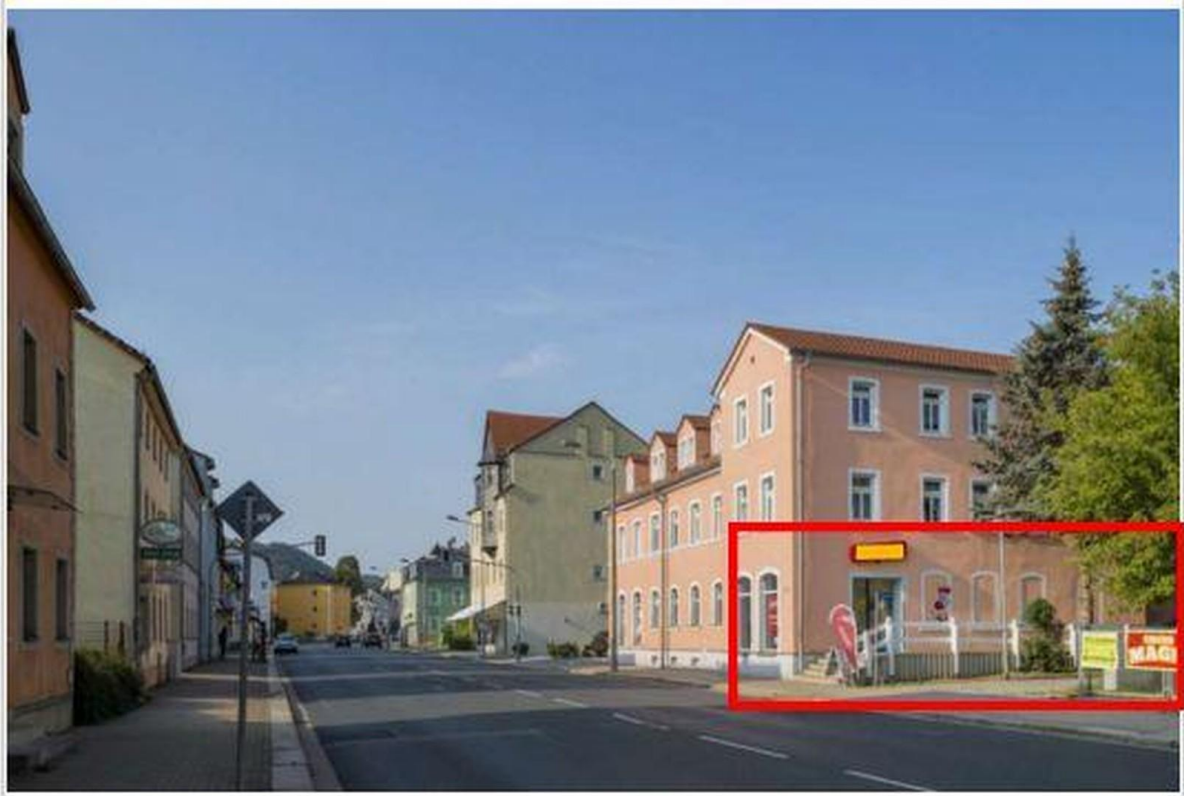
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	0,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	91,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie

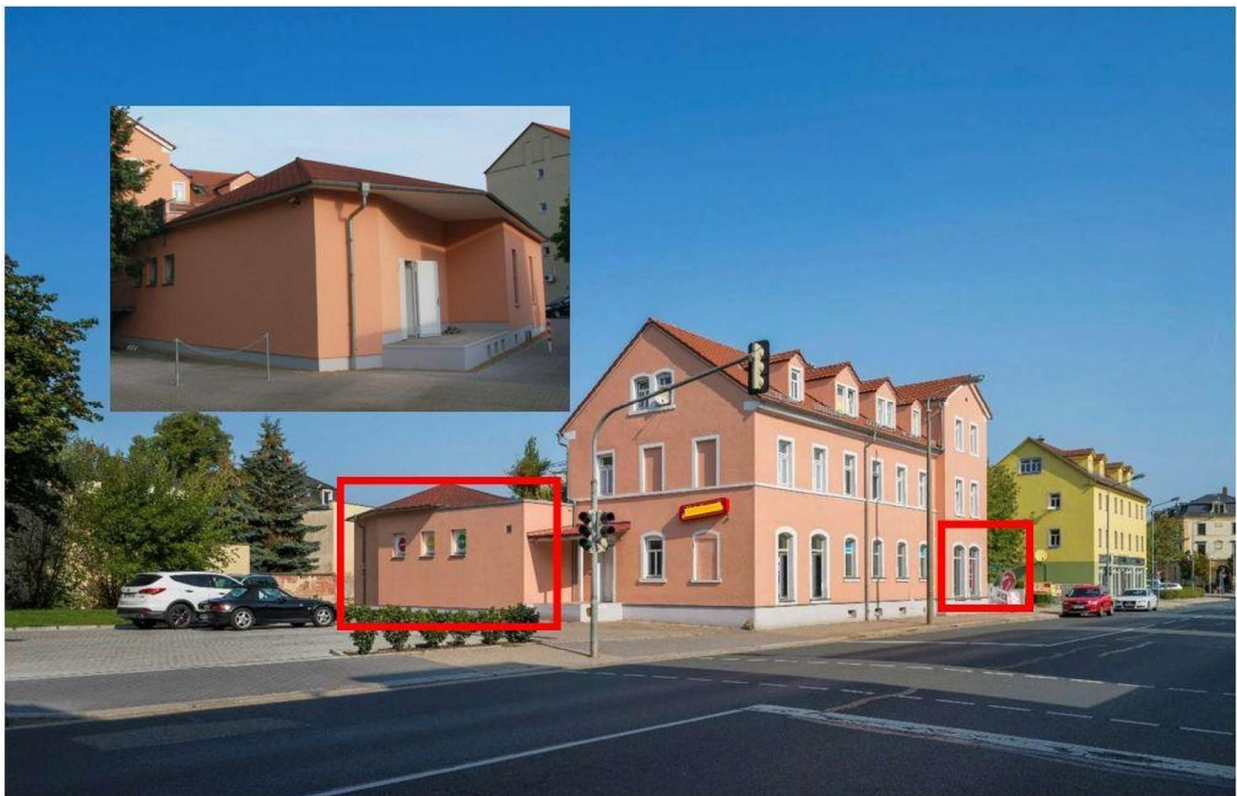


barrierefrei, Foyer

# Exposé - Galerie



hervorrag. Sichtbarkeit



von weit sichtbar

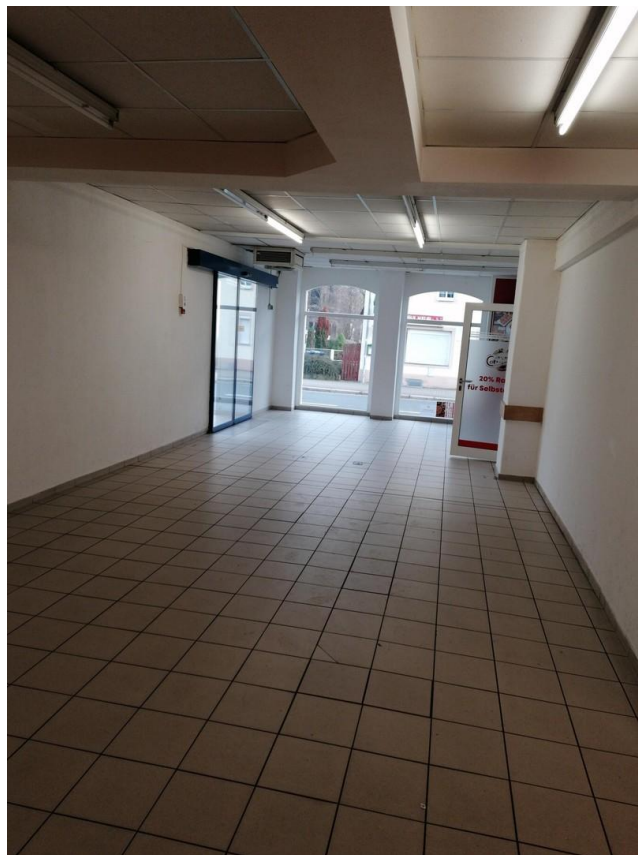
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Zusätzl Eingangs Glastür mögl.

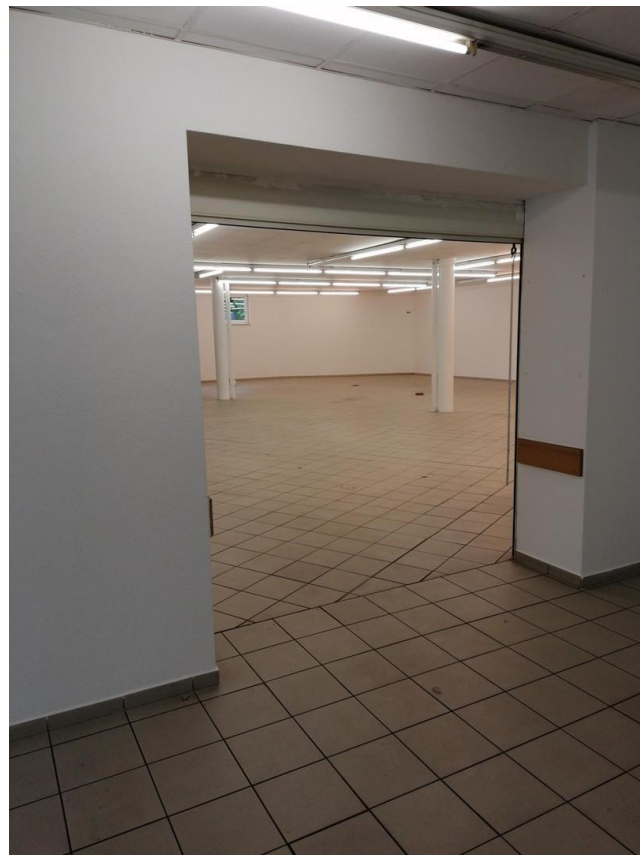


Große, raumhohe Schaufenster

# Exposé - Galerie



Foyer, werbewirksamer Eingang



Rolltür in den gr Laden

# Exposé - Galerie



Werbewirksame Fensterfront



direkt an Hauptgeschäfts Str.



# Exposé - Galerie



großer Verkaufraum

# Exposé - Galerie



Verkaufsraum mit Eingang/Foyer



direkt an Hauptstraße, Zentrum Deuben, Blick Richtung Dresden

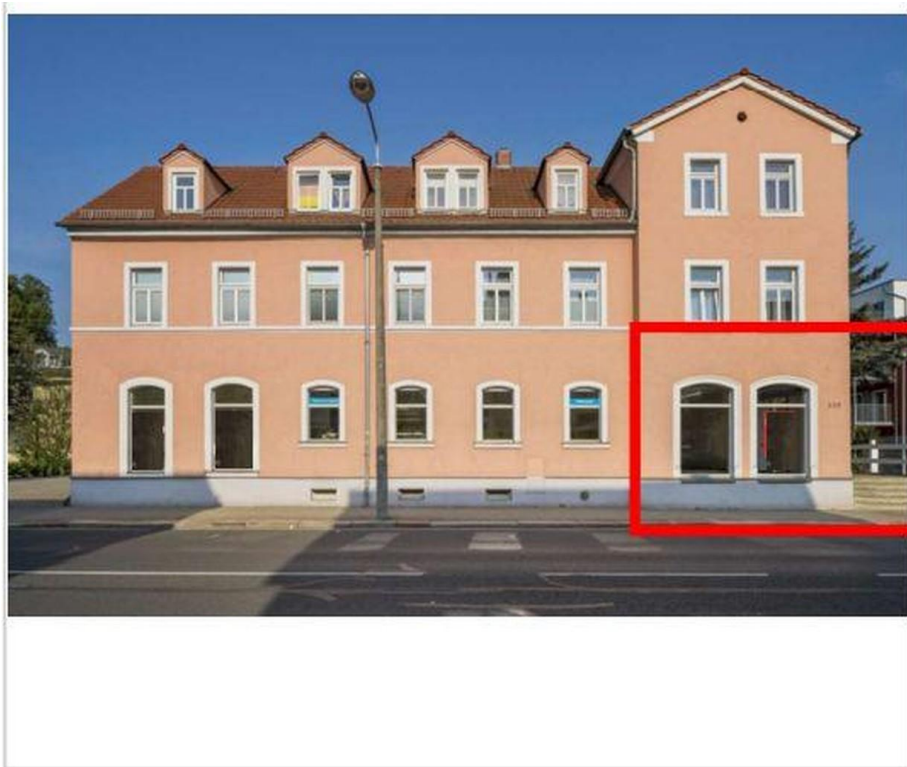
Sicht von Tharandter Seite



# Exposé - Galerie



Foyer, Rolltor



DIREKT AN DER HAUPTSTRASSE  
volle Straßenfront

# Exposé - Galerie

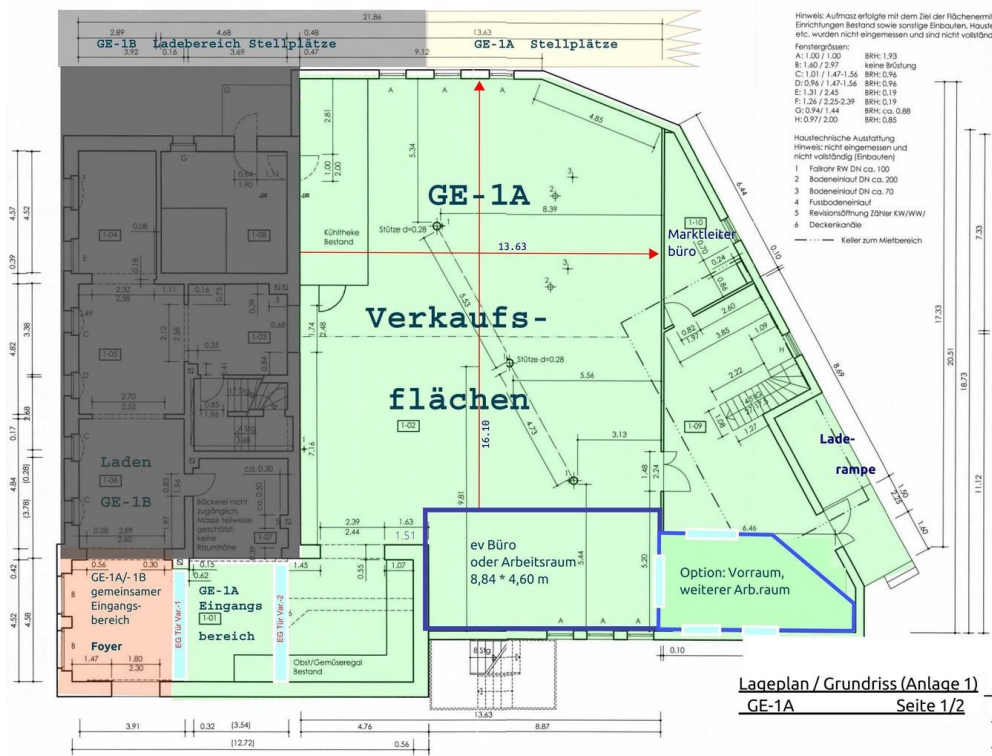


Hint. links Zugang Rampe,Lager



geräumiger gr Laden

# Exposé - Galerie



Grundriss, Details EG-GE1



gr Rampe, LKW Anfahrt

# Exposé - Galerie



GEWERBE 1 (SCHAUFENSTER)

GEWERBE 1 (EINGANGSBEREICH)



Foyer Trenntür/Eingang möglich

# Exposé - Galerie



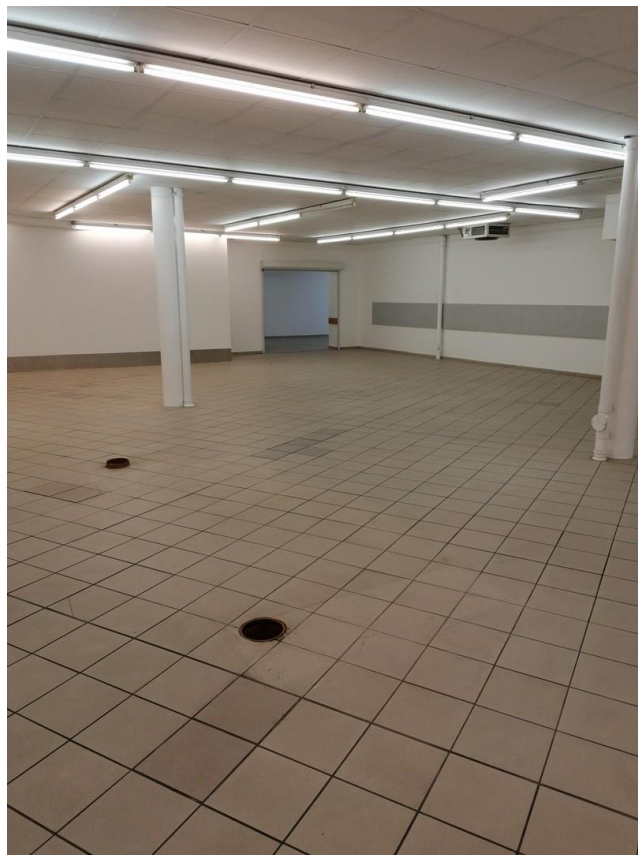
Foyer bei Bedarf abtrennbar



# Exposé - Galerie



weiträumiger Verk.Raum 376m2



gr. Verk.raum zur Rampe,Lager

# Exposé - Galerie



Kundeneingang gr. Laden



von Foyer Rolltür in gr. Laden

# Exposé - Galerie



Gr Verk.raum, hi. Lager,Rampe

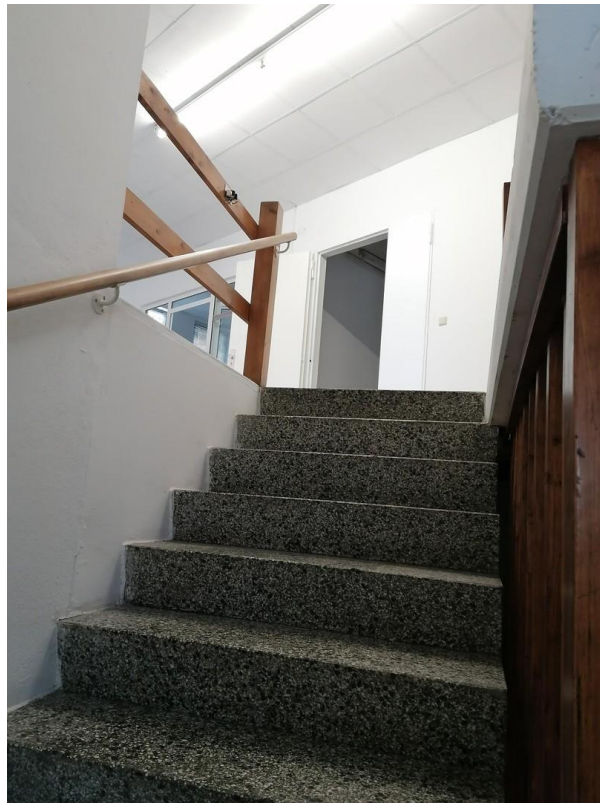


Gr Verkraum, hinten Lager, Ram

# Exposé - Galerie



Sozialräume



Kellertr. zu Nebenräumen

# Exposé - Galerie



Sanitarräume



Keller Flur



Lagerbereich, Zug Kellerräume

# Exposé - Galerie



kleine Büroecke



kl abgeschlossener Verk.Raum

# Exposé - Galerie



Option Trockenbau entfernen



kl Verk.Raum direkt an Lager

# Exposé - Galerie



kl Verk.raum 45m2



sep Zugang kl Verk.raum 45m2



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

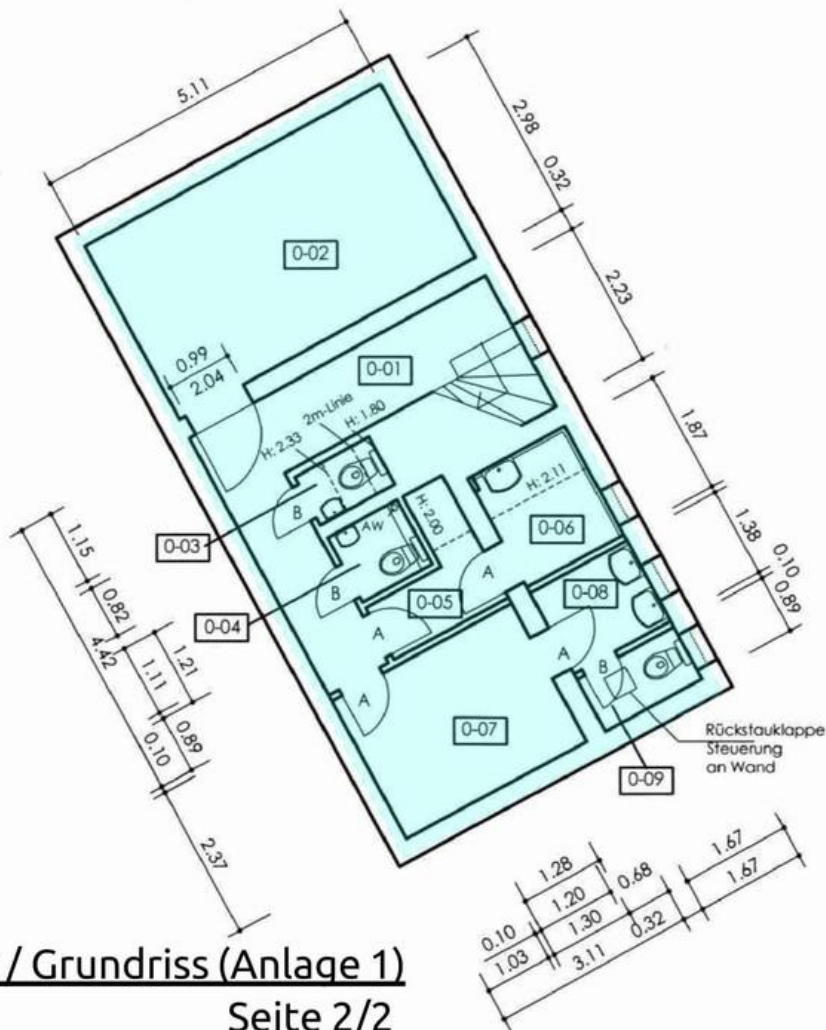
KG: 43,20 m<sup>2</sup>  
Flächenzusammenstellung Mietbereich Keller

EG: 389,24 m<sup>2</sup>  
Flächenzusammenstellung Erdgeschoss

Flächen Gewerbe GE-1A				m <sup>2</sup>
Etage	Raum	Funktion	Summe	432,44
EG	1.01	GE1/GE2 gem. Zugang, Foyer (50% ant. von 20,05)		10,03
EG	1.01	GE1 Eingang		40,11
EG	1.02	Verkaufsflächen		260,40
EG	1.09	Anlieferung/ Lager		65,76
EG	1.10	Marktleiterbüro		12,94
UG	0.01	Flur		8,90
UG	0.02	Technik		15,22
UG	0.03-08	Sozialräume		19,08

Türgrößen:  
A: 0.70 / 1.98  
B: 0.57 / 1.98

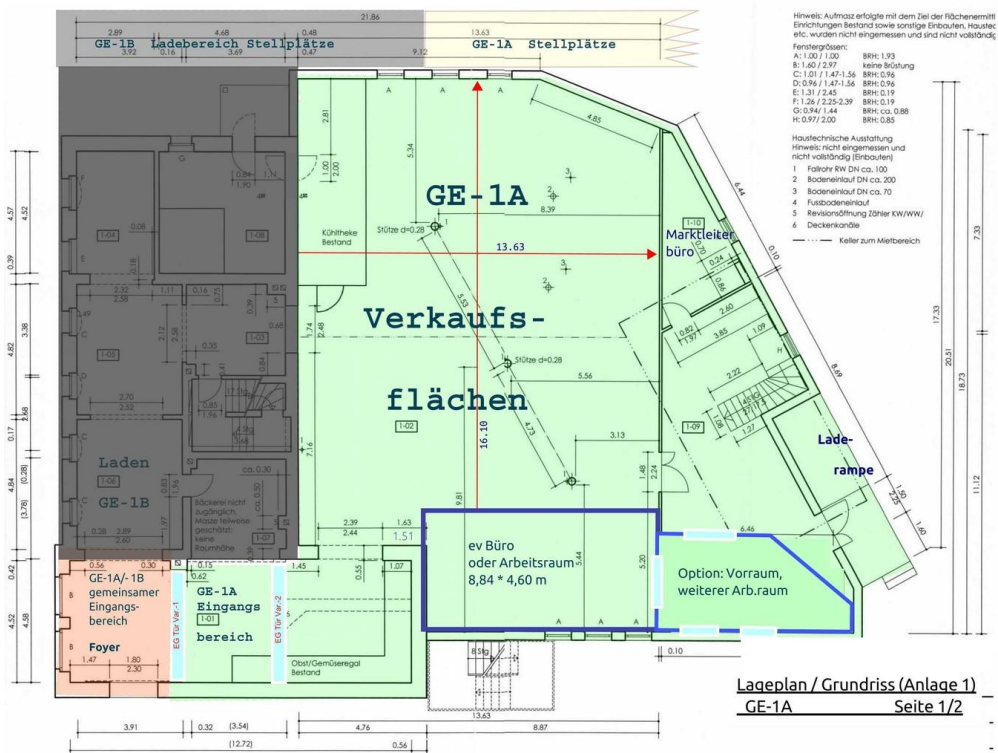
Fenstergrößen:  
ca. 0.60 / 0.36  
BRH: ca. 1.95



**Lageplan / Grundriss (Anlage 1)**  
**GE-1A** **Seite 2/2**

Keller: 43,2m<sup>2</sup>, LadenEG: 389m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Große Laden/Geschäftsfläche