

## Vielseitig nutzbares Renditeobjekt im Zentrum Weinböhlas, ca.800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, inkl. Wohnhaus!

Objekt: 2022-39-41 • 01689 Weinböhla  
980.000,00 €



## Daten im Überblick

ImmoNr	2022-39-41
Objektart	Büro/Praxen
Objekttyp	Büro und Lagergebäude
Nutzungsart	Gewerbe
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	01689
Ort	Weinböhla
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 808 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 2.118 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Gastrofläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden
Baujahr	1900
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	182 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	19.12.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1900
wesentlicher Energieträger	Gas
Kaufpreis	980.000,00 €
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.

## Beschreibung

Im zum Verkauf stehenden Immobilienkomplex sind derzeit folgende Gewerbeeinheiten vermietet: Schankwirtschaft - Schnellrestaurant – Küchenstudio. Des Weiteren zählt ein vermietetes Wohnhaus mit Garage zu dem Komplex.

Alle Einheiten sind seit 1998 durchgehend vermietet. Die Jahresnettokaltmiete aller Einheiten beträgt derzeit gesamt ca. 58.000 Euro.

Auf einer circa 2.118 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche und vier separaten Flurstücken erstrecken sich neben der Immobilie diverse Stellplätze, ein Biergarten, die Anlieferungszone und die Zufahrt zum Wohnhaus. Das Gewerbeobjekt wurde um 1900 erbaut und 1997/98 grundlegend saniert. Das als Hinterhaus konzipierte Wohngebäude, welches ca. 1940 erbaut wurde, ist seit 2018 für eine monatliche Nettokaltmiete i. H. v. 750 € vermietet. Zum Mietverhältnis gehören eine Gartenfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und eine Garage im vorderen Bereich der Zuwegung. Die angrenzenden Gebäude des Küchenstudios umfassen zwei aktuell vermietete Gastronomieeinheiten. Die entsprechenden Mietverträge liegen vor und können auf Anfrage übersandt werden. Das Küchenstudio mit einer Gesamtfläche von ca. 558 m<sup>2</sup> inklusive Dachgeschoss und Lagerraum wird derzeit durch die Eigentümer genutzt. Hier können nach Rücksprache gesonderte Vereinbarungen getroffen werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie im Herzen von Weinböhla bei einer Besichtigung vor Ort!

## Lage

Der Wohn- und Geschäftskomplex befindet sich im Zentrum der Gemeinde Weinböhla. Die Ortschaft gilt als staatlich anerkannter Erholungsort und ist als Wohn- und Gewerbestandort im Elbtal sehr begehrte. Die immer größer werdende Beliebtheit ist vor allem der gut ausgebauten Infrastruktur verdanken. So erreichen Sie über die Schnellstraßen S80 und S81 in Kürze die Altstadt von Dresden, das neue BOSCH Werk oder den Dresdner Flughafen. In unmittelbarer Nähe wird auch eine Bushaltestelle bedient. Fußläufig erreicht man ebenso die Straßenbahnlinie 4 oder den Haltepunkt der Regionallinie Dresden-Leipzig. Hier angekommen, bringt Sie die schnellste Verbindung innerhalb von 15 Minuten in die Dresdner Innenstadt. Weinböhla bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, verschiedenen Dienstleistern sowie einer Eisbäckerei und einigen Restaurants. Des Weiteren können hier sämtliche Freizeitaktivitäten ausgeführt werden. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort und genießen diese einzigartige Lage!

## Ausstattung Beschreibung

- Wohn- und Gewerbekomplex
- Wohnhaus, Küchenstudio, Schnellrestaurant, Schankwirtschaft
- Grundstücksfläche gesamt: 2.118 m<sup>2</sup>
- Wohn- und Gewerbefläche gesamt: 808 m<sup>2</sup>

### Wohnhaus

- Baujahr: ca. 1930
- Sanierung: 1997/1998
- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3
- Vermietet seit: 01.01.2018
- Monatsnettokerntmiete: ca. 750,00 €
- Stellplätze: Garage, Außenstellplatz
- Sonstiges: mitvermieteter Keller, Garten 400 m<sup>2</sup>

### Schnellrestaurant

- Baujahr: 1930
- Nutzfläche: ca. 79 m<sup>2</sup>
- Sanierung: 1997/98
- Vermietet seit: 01.12.2010
- Monatsnettokerntmiete: ca. 782 €
- Stellplätze: ca. 3
- Innensitzplätze ca. 30, Außensitzplätze ca. 15

### Küchenstudio

- Baujahr: 1900
- Nutzfläche: ca. 557 m<sup>2</sup>
- Sanierung: 1997/98
- Vermietet seit: 1998
- Monatsnettokerntmiete: ca. 2.800 €
- Stellplätze: ca. 3

## Schankwirtschaft / Bar

- Baujahr: 1930
- Nutzfläche: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Sanierung: 1997/98
- Vermietet seit: 01.10.2019
- Monatsnettokaltniete: ca. 500,00 €
- Stellplätze: ca. 3

## Sonstige Angaben

Haben wir Ihr Interesse an diesem Objekt geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Ihnen diese interessante Immobilie bei einer Besichtigung präsentieren zu dürfen.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir im Auftrag des Eigentümers nur Anfragen mit Ihrem vollständigen Namen, der vollständigen Anschrift sowie Ihrer Telefonnummer/n bearbeiten können.

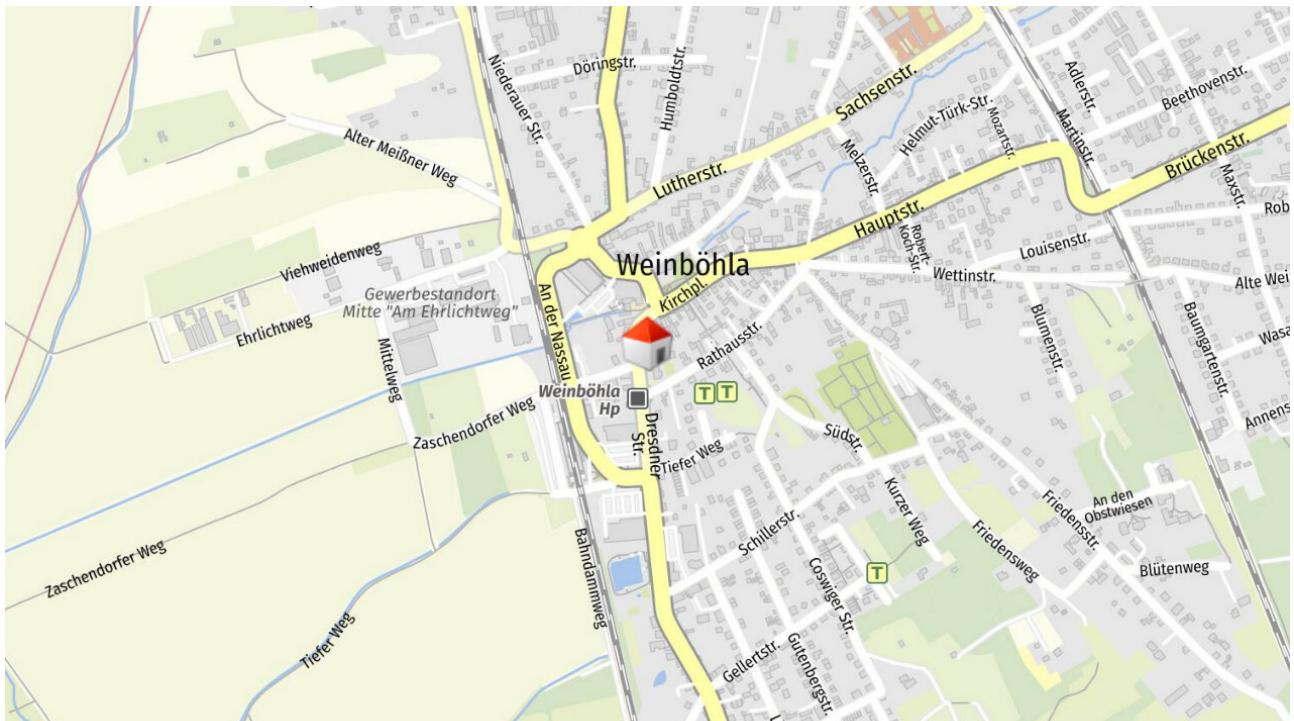
Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben sind ohne Gewähr und wurden nach bestem Wissen gemacht, sie beruhen auf Angaben unserer Auftraggeber und wurden von uns, der ddimmo24 GmbH, nicht selbst überprüft. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen übernehmen wir daher nicht. Eine Zwischenvermarktung bleibt vorbehalten. Die Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger persönlich bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden.

Alle Maßangaben zu Grundrissen, Zeichnungen sowie zur Wohn- und Nutzflächenberechnung beruhen auf den Angaben der Eigentümer.

Provisionshinweis: Der Käufer und der Verkäufer zahlt jeweils eine Provision in Höhe von 3,57 % inklusive Mehrwertsteuer. Der Maklervertrag mit uns kommt entweder durch schriftliche Vereinbarung oder auch durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer und Verkäufer zu zahlen.



Blick zum Wohnhaus



Wohnhaus



Eingangsbereich Küchenstudio



Küchenstudio



Obergeschoss Küchenstudio



## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Nicole Schumann  
ddimmo24 GmbH  
Dresdner Str. 8  
01156 Dresden

Telefon: 0351 - 45 25 88 10

Mobil: 0162 - 41 92 558

E-Mail: [info@ddimmo24.de](mailto:info@ddimmo24.de)  
Web: [www.ddimmo24.de](http://www.ddimmo24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.