

Exposé

Ladenlokal in Dresden - Innere Neustadt

**Ladengeschäft mitten in Dresdner Neustadt
provisionsfrei anmieten**



Objekt-Nr. OM-347033

Ladenlokal

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:
Kevin Erhardt

Alaunstraße 11
01099 Dresden - Innere Neustadt
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	78,18 m ²
Nebenkosten	200 €	Neben-/Lagerfläche	15,00 m ²
Heizkosten	200 €	Verkaufsfläche	63,18 m ²
Summe Nebenkosten	400 €	Schaufensterfront	4,00 m
Mietsicherheit	3.600 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Ladeneinheit im Herzen der Dresdner Neustadt – Alaunstraße 11

In bester Lage der pulsierenden Dresdner Neustadt bieten wir eine charmante und gut sichtbare Ladeneinheit zur Vermietung an. Die Immobilie befindet sich in der Alaunstraße 11, einer der beliebtesten und belebtesten Einkaufs- und Ausgehmeilen der Stadt, mit hoher Fußgängerfrequenz und urbanem Flair.

Die zur Verfügung stehende Einheit eignet sich ideal für Einzelhandel, Dienstleistung oder ein kleines Showroom-Konzept. Durch die Schaufensterfront ist maximale Sichtbarkeit garantiert – perfekt für markenstarke Auftritte und Laufkundschaft.

Ausstattung

Eckdaten:

Lage: Erdgeschoss mit direktem Zugang von der Straße

Fläche: 78,18 m²

Raumaufteilung: Verkaufsfläche, ggf. Nebenräume/Lager (nach Absprache)

Ausstattung: Heller Verkaufsraum, Fensterfront, Abluftanlage, Fernwärmeversorgung

Tiefgaragenstellplatz in Hauseigener Tiefgarage á 50 EUR/ Monat können optional mit angemietet werden.

Verfügbarkeit: ab sofort / nach Vereinbarung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Preisangaben im Inserat verstehen sich zzgl. der derzeitigen gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19%.

Makleranfragen unerwünscht. Ebenso ist die Ladeneinheit nicht für Gastronomie geeignet. Entsprechende Anfragen werden nicht beantwortet.

Lage

Highlights:

Erstklassige Innenstadtlage mit ordentlicher Kundenfrequenz

Umgeben von beliebten Cafés, Boutiquen, Bars und kulturellen Hotspots

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Attraktives Umfeld mit jungem, urbanem Publikum

Die Alaunstraße gehört zu den dynamischsten und kreativsten Lagen Dresdens – ein Standort mit Charakter und idealem Umfeld für innovative Geschäftsideen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	87,00 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme	124,00 kWh/(m ² a)

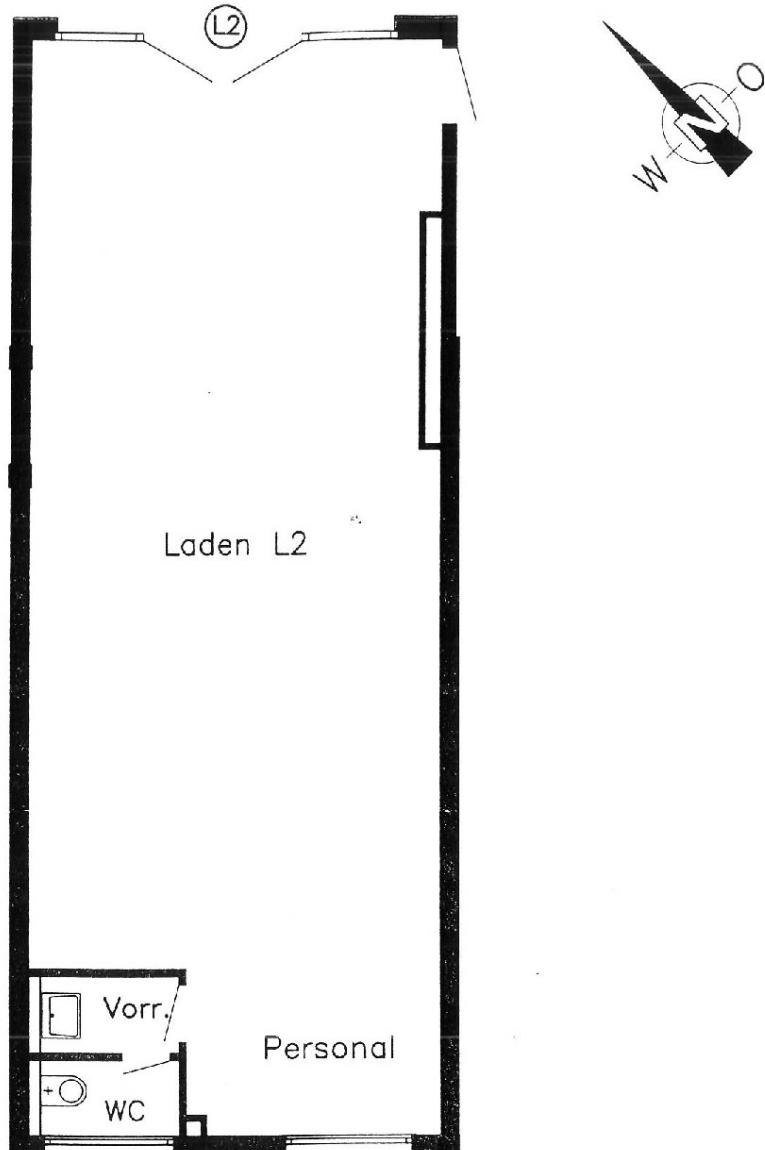
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS	M 1:75	LADEN	NR. L2
Bauteil B		Laden/Personal Vorraum WC	73,93 m ² 2,15 m ² 2,10 m ²
		GESAMT	78,18 m ²

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 24.10.2029

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

1

Gebäude

Objektnummer: 147598

Adresse	Alaunstraße 11 - 01099 Dresden		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1997		
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1997		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (A_N)	986	<input checked="" type="checkbox"/>	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

25.10.2019

Datum

delta GmbH

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik
BAFA-Beraternummer
120 225

Bewilligung
07/04109 Leipzig

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

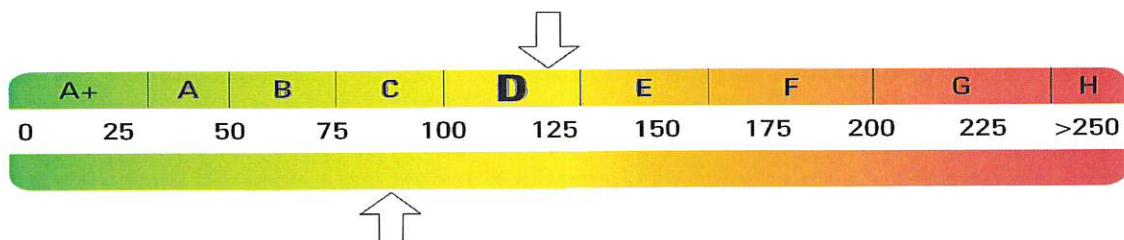
Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

2

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

124 kWh / (m²·a)



87 kWh / (m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

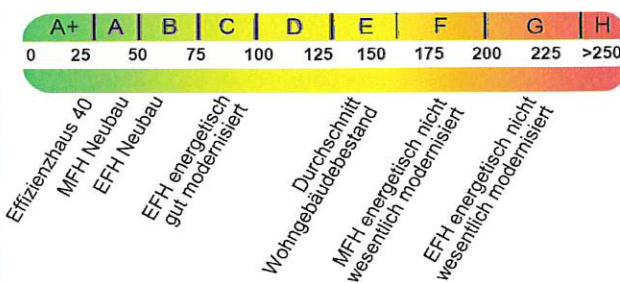
D

124 kWh / (m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär-energie-verbrauch [kWh/m ²]	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m ²]
	von	bis						
Fernwärme	01.01.2018	31.12.2018	87,00	114.628	20633	101515	1,08	124
	01.01.2017	31.12.2017	86,00	121.658	21898	98762	0,99	122
	01.01.2016	31.12.2016	88,00	124.397	22391	100985	0,99	125

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

mäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Empfehlungen des Austellers

Registrierungsnummer: SN-2019-002935472

3

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusamm- enhang mit größerer Moderna- sierung	als Einzel- maßnahme
Heizleitungen	Isolierung verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wichtig: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Weise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Abläuterungen zum Energieausweis

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Angabe des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt vom Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Es wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 Angaben zum EEG-WärmeG) dazu weitere Angaben.

Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf den deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der zeitlichen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung übertragen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleicher gilt für den Verbrauch von potentiell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Wertangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Im Rahmen der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.