

VERMIETUNGSEXPOSÉ

Exposé Nr.: V+V 00110 - Vertrauliche Vermietungsinformation!

FRISEURSALON

Pietzschstr. 25, 01159 Dresden (Naußlitz)

- zentrale Stadtteillage von Dresden -



Lagebeschreibung: Der Friseursalon befindet sich im Stadtteil Dresden-Naußlitz südwestlich des Stadtzentrums auf der linkselbigen Seite. Durch die zentrale Ecklage zwischen Saalhausener Str. und Pietzschstraße ist der Friseursalon gut von Kunden wahrnehmbar. Die verkehrsgünstige Lage des Friseursalons mit den in wenigen Metern Entfernung liegenden zwei DVB-Stadtbuslinien (Linie 62 - Haltestelle Kölner Str., Linie 90 - Haltestelle Saalhausener Str.) bietet eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zudem verkehren die DVB-Straßenbahnlinien 6 und 7 und weitere Buslinien in fußläufiger Entfernung auf der Kesselsdorfer Str. in Dresden-Naußlitz. Kostenfreie öffentliche Parkmöglichkeiten für Pkw's sind entlang der Pietzschstraße und Saalhausener Str. in ausreichender Anzahl vorhanden.

Anschrift: Pietzschstr. 25, 01159 Dresden, OT Naußlitz

Objektbeschreibung: Der Friseursalon befindet in guter, repräsentativer Geschäftsecklage in einem um die Jahrhundertwende erbauten, denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus. Das Wohn- und Geschäftshaus wurde um das Jahr 1996 umfassend saniert und modernisiert. Die straßenseitige Fassade besteht vorwiegend aus gelbem Klinkermauerwerk sowie aus Sandstein und ist reichhaltig mit Ornamenten verziert.

Mietangaben:

Nettokaltmiete: **510,00 EUR/Monat** (ohne USt.) zzgl. Nebenkosten
entspricht Mietpreis/m² Nutzfläche: ca. 10,63 €/m²

Nebenkosten: 425,00 EUR/Monat (ohne USt.)

Mietbeginn: 01.01.2024 oder früher nach Vereinbarung

Mietdauer: unbefristet (gesetzl. Kündigungsfrist nach § 580a BGB)

Kaution: 7 Monatskaltmieten

Nutzfläche: **ca. 48 m²**

Provision: **provisionsfrei** (keine Mieterprovison)

Lage: Eckgeschäft (EG bzw. Parterre)

Räume: 3 Räume (Friseursalon, Aufenthalt Personal mit Küche, WC), 1 separater Kellerraum

Mieterausstattung: Frisörsalonausstattung: - Empfangstheke mit Kasse
(Übernahme durch - 2 St. Kundenhaarwasch-/modellierplätze
Vormieter ggf. möglich) - 4-5 St. Kundenhaarmodellierplätze
- 1 St. Kundenwartebank
- 1 St. Pantryküche
- 1 St. Einbauküchenzeile
- Vertikaljalousien zur Verschattung
- Schränke, Regale, Stühle etc.

Personal/Kunden: Übernahme Personal/Kundenstamm vom Vormieter ggf. möglich

bauliche Ausstattung: Fenster: - repräsentative große Schaufenster mit Oberlichtfenstern
als Lüftungsflügel aus Holz-Isolierglasfenstern

Ladeneingangstür: - massive Holztür mit Sicherheitsbeschlag mit Obentürschließer

Sanitärinstallation: - 2 St. WW-, KW- und Abwasseranschluss für
Kundenwaschplätze im Frisörsalon
- 2 St. Küchenanschlüsse mit WW-, KW- und Abwasseranschluss
- 1 St. Waschmaschinenanschluss
- WC mit Handwaschbecken und 1 WC mit UP-Spülkasten
- zentrale Warmwasser-Erzeugung

Elektroinstallation: - Beleuchtung über Deckeneinbaudownlights und Wandleuchten
- UP-Elektroinstallation mit Steckdosen, Schaltern, Antennen-
und Telefondosen etc.

Akustik: - Deckenlautsprecher mit Empfängeranschluss

Heizungsinstallation: - Zentralheizung mit Fußbodenheizung mit Raumsteuerung

Innentüren: - Holzwerkstofftüren mit Umfassungszarge

Bodenbeläge: - Fliesenbelag

Wandbeläge: - Putz mit weißem Anstrich, Fliesen im WC und Küchenwandbereich

Deckenbeläge: - GK-Unterhangdecken mit weißem Anstrich

Parken: Pkw-Hofstellplätze (separate Anmietung für Personal möglich)

Erschließung: öffentliche Straße, Strom, Trinkwasser, Gas, Kanalanschluss, DSL/Telefon, Kabel (Vodafone)

Baujahr: Wohn- und Geschäftshaus um 1897 (Kulturdenkmal gemäß SächsDschG)

Modernisierungen: umfassende Modernisierung und Sanierung um 1996

Energieausweis: Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
Heizungsart: Zentralheizung
wesentl. Energieträger: Gas
Energieverbrauchs-
kennwert: 132,10 kWh(m²*a)
Baujahr: 1897

Stand: 19.09.2023

Exposé Nr.: 00110 Seite 2

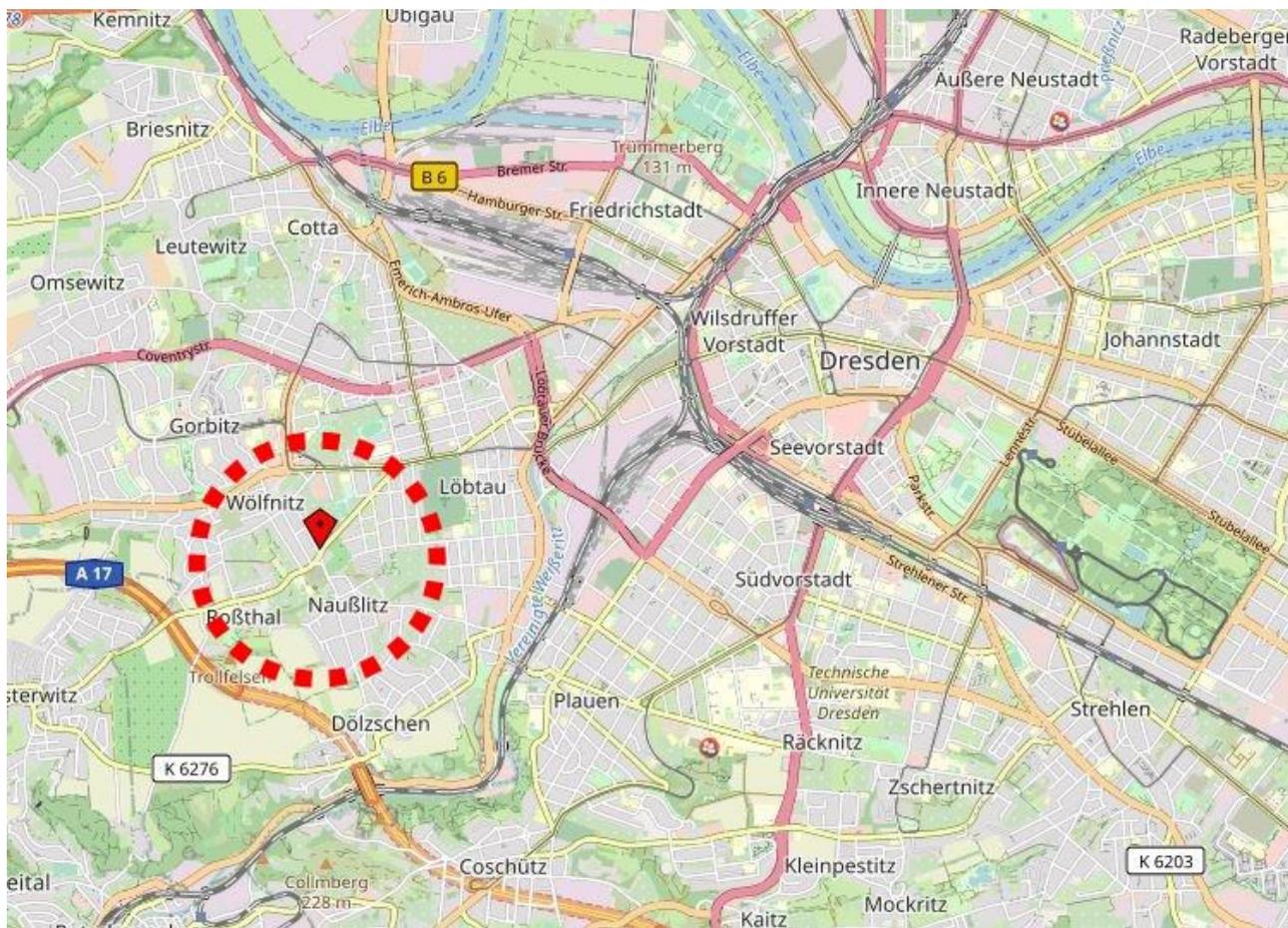
V + V Immobilien UG (haftungsbeschränkt) Boxdorfer Straße 38 01445 Radebeul	Tel.: 0351- 8 36 02 45 Fax: 0351-8 36 46 73 E-Mail: VundVImmobilien@outlook.de	Bankverbindung Triodos Bank N.V. Deutschland IBAN: DE39500310001005779002 BIC: TRODDF1	Amtsgericht Dresden, HRB 29414 Geschäftsführer: Torsten Winkler Steuer-Nr.: 209/121/04010 Gewerbeurlaubnis nach § 34 c GewO erteilt v. LRA Meißen
--	---	---	---

Das Angebot ist freibleibend. Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Vermieter (oder eines Dritten). Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Änderungen, Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Etwaige Abbildungen sind u. U. nicht maßstabsgerecht oder nur ähnlich. Wichtige Zahlen und Informationen sind am Objekt zu überprüfen. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Dresden.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Datenschutzhinweise gelten ergänzend und sind beigelegt.

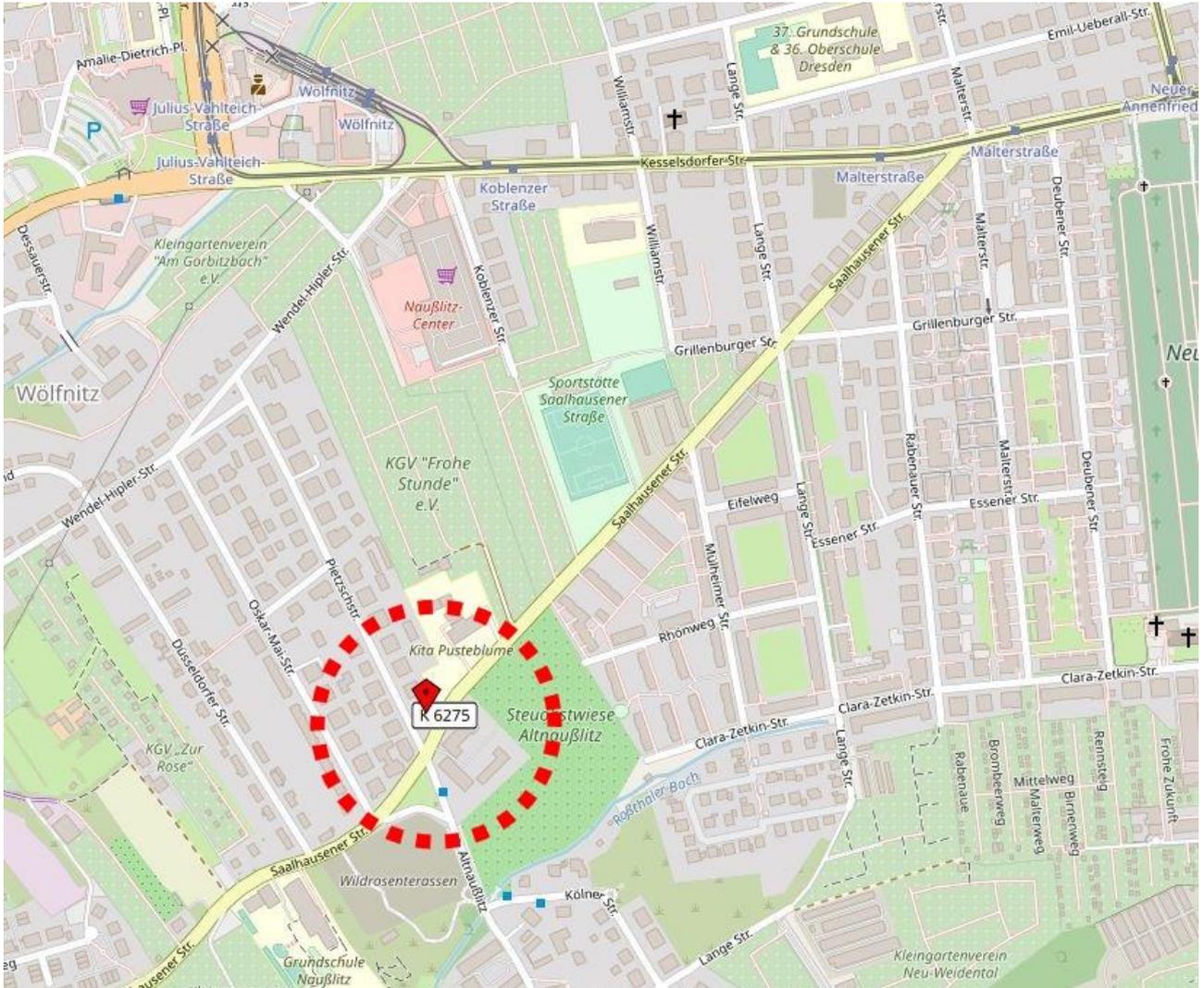
V + V Immobilien UG (haftungsbeschränkt)
Boxdorfer Str. 38, 01445 Radebeul
Tel. 0351-8 36 02 45, Fax: 0351-8 36 46 73, E-Mail: VundVImmobilien@outlook.de

Ansprechpartner: Herr Winkler
Mobil: 0173-4 71 99 17



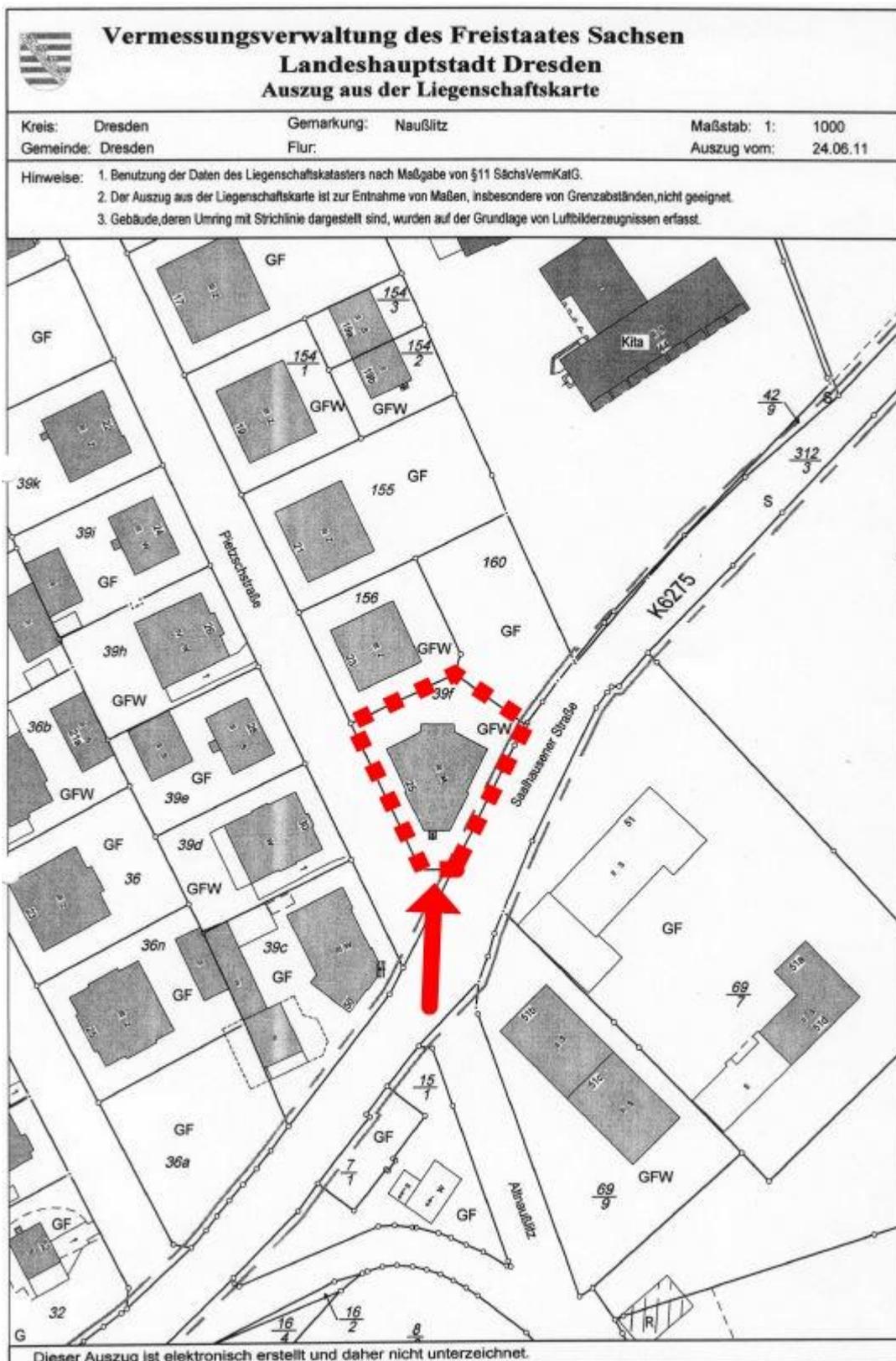
Übersichtskarte mit der gekennzeichneten Lage des Vermietungsobjektes
(nicht maßstabsgerecht abgebildet)

Datenquellen: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>



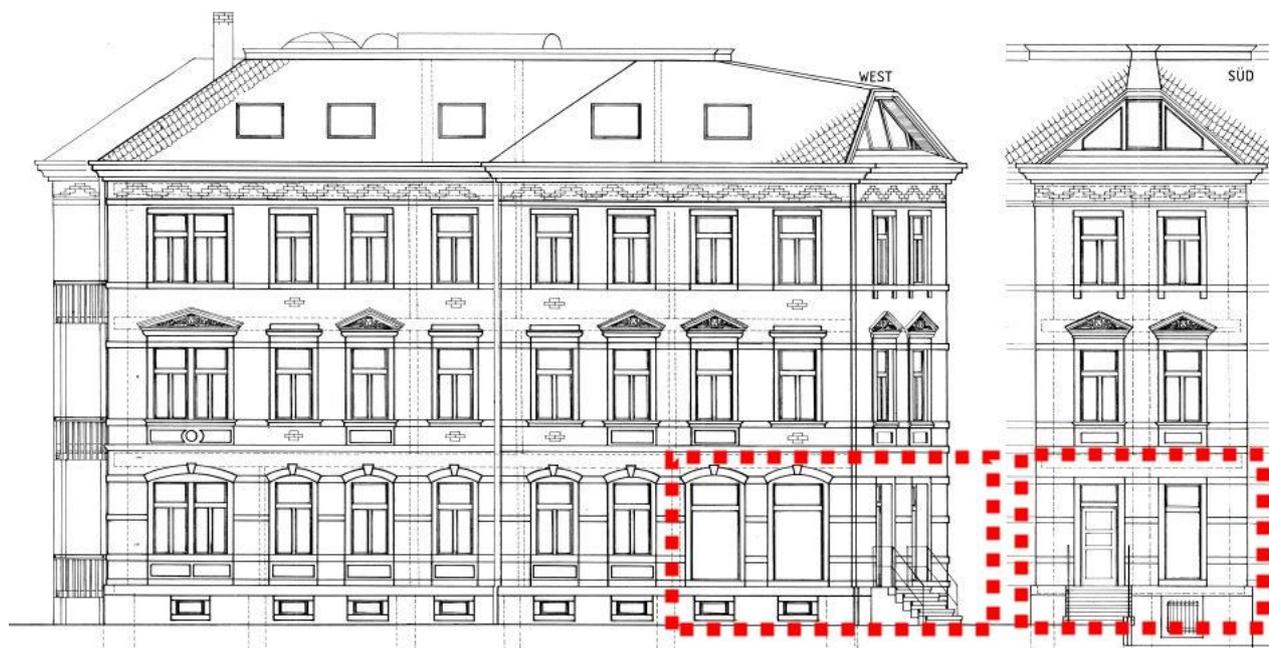
Straßenplan mit der gekennzeichneten Lage des Verkaufsobjektes
(nicht maßstabsgerecht abgebildet)

Datenquellen: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>



Liegenschaftskarte mit der gekennzeichneten Lage des Vermietungsobjektes
(nicht maßstabsgerecht abgebildet)

Datenquellen: Geodaten © Staatsbetrieb Geobasisinformationen und Vermessung Sachsen



Gebäudeansichten mit der gekennzeichneten Lage des Vermietungsobjektes
(nicht maßstabgerecht abgebildet)

Stand: 19.09.2023

V + V Immobilien UG
(haftungsbeschränkt)
Boxdorfer Straße 38
01445 Radebeul

Tel.: 0351- 8 36 02 45

Fax: 0351-8 36 46 73

E-Mail:

VundVImmobilien@outlook.de

Bankverbindung

Triodos Bank N.V. Deutschland

IBAN: DE39500310001005779002

BIC: TRODEF1

Exposé Nr.: 00110 Seite 6

Amtsgericht Dresden, HRB 29414

Geschäftsführer: Torsten Winkler

Steuer-Nr.: 209/121/04010

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c
GewO erteilt v. LRA Meißen



Grundriss EG mit der gekennzeichneten Lage des Vermietungsobjektes
(nicht maßstabsgerecht abgebildet)

Stand: 19.09.2023

Exposé Nr.: 00110 Seite 7

V + V Immobilien UG
(haftungsbeschränkt)
Boxdorfer Straße 38
01445 Radebeul

Tel.: 0351- 8 36 02 45
Fax: 0351-8 36 46 73
E-Mail:
VundVImmobilien@outlook.de

Bankverbindung
Triodos Bank N.V. Deutschland
IBAN: DE39500310001005779002
BIC: TRODEF1

Amtsgericht Dresden, HRB 29414
Geschäftsführer: Torsten Winkler
Steuer-Nr.: 209/121/04010
Gewerbeurlaubnis nach § 34 c
GewO erteilt v. LRA Meißen

Objektfotos



Foto 1 Süd-Westansicht Gebäude



Foto 2 Ostansicht Gebäude



Foto 3 Eingangsbereich Friseursalon



Foto 4 Eingangsbereich Friseursalon



Foto 5 Friseursalon



Foto 6 Friseursalon



Foto 7 Friseursalon

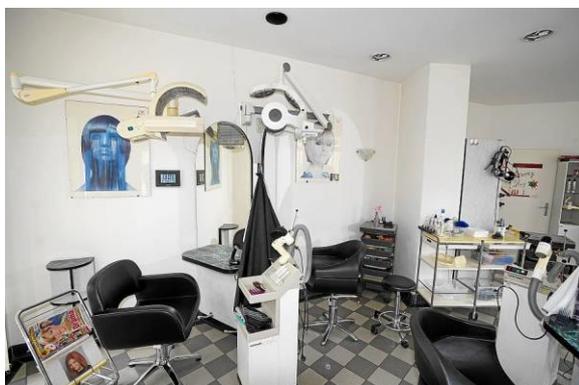


Foto 8 Friseursalon



Foto 9 Friseursalon



Foto 10 Friseursalon

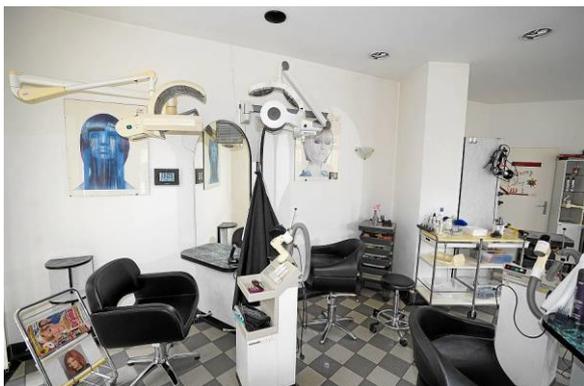


Foto 11 Friseursalon



Foto 12 Aufenthalt Personal

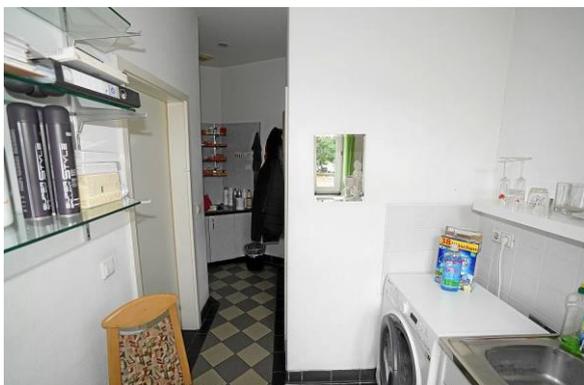


Foto 13 Aufenthalt Personal



Foto 14 WC

Allgemeine Geschäftsbedingungen V + V Immobilien UG (haftungsbeschränkt)

1. Angebote

Unsere Angebote basieren auf erteilten Informationen Dritter (insbesondere Auftraggeber/Grundstückseigentümer und sonstigen Auskunftsbefugten). Für Richtigkeit und Vollständigkeit der von uns daher lediglich weiter gegebenen Angaben haften wir daher nur bei vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten unsererseits. Unsere Angebote sind frei bleibend und unverbindlich. Zwischenabschluss, Zwischenverkauf bzw. -vermietung und Irrtum bleiben vorbehalten.

2. Weitergabe von Informationen und Unterlagen

Unsere Angebote sind nur für den Empfänger/Auftraggeber selbst bestimmt und von diesem vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer schriftlichen Zustimmung. Bei unbefugter Weitergabe von Angeboten/Informationen und Unterlagen an einen Dritten, der dann seinerseits einen Hauptvertrag abschließt, ist der Empfänger verpflichtet, uns den Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen.

3. Vorkenntnis

Ist dem Empfänger unseres Angebots das von uns benannte Objekt bereits bekannt oder nachgewiesen, so ist er verpflichtet, uns hierauf unverzüglich unter Offenlegung der Informationsquelle hinzuweisen. Andernfalls ist insoweit unbeschadet einer möglichen Vorkenntnis bei Abschluss eines vermittelten oder nachgewiesenen Vertrages die vereinbarte Provision zu zahlen.

4. Entstehen des Provisionsanspruchs

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Hauptvertrag (beispielsweise notarieller Kaufvertrag oder Mietvertrag) bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Mitursächlichkeit genügt. Wird der Vertrag zu anderen, als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem beabsichtigten Geschäft wirtschaftlich vergleichbar ist. Entsprechendes gilt, wenn ein anderer als der ursprünglich vorgesehene Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete oder Erbbaurechtskauf statt Grundstückskauf). Unser Provisionsanspruch bleibt auch unabhängig von dem Eintritt einer im Hauptvertrag vereinbarten auflösenden Bedingung bestehen. Dasselbe gilt, wenn der Hauptvertrag durch Ausübung eines vertraglichen Rücktrittsrechts erlischt, sofern dieses aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen, in der Person einer Partei (nicht des Maklers) liegenden Gründen ausgeübt wird.

5. Folgegeschäfte

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere vertragliche Vereinbarungen zustande kommen, die ihre Grundlage in dem zwischen uns abgeschlossenen Maklervertrag finden.

6. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages fällig und ist zahlbar innerhalb von 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug. Im Verzugsfalle sind Verzugszinsen in Höhe von 8% Punkten über dem Basiszinssatz p.a. fällig.

Wir haben Anspruch auf Anwesenheit bei Vertragsabschluss. Erfolgt dieser indes ohne unsere Teilnahme, so ist uns vom Auftraggeber unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Vertragsinhalt zur Berechnung des Provisionsanspruches zu erteilen. Darüber hinaus ist der Auftraggeber verpflichtet, uns auf Verlangen eine Vertragsabschrift zu überlassen.

Aufrechnungen gegenüber unserer Provisionsforderung sind ausgeschlossen, soweit die zur Aufrechnung gestellten Forderungen nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

7. Provisionssätze

Die Höhe des Provisionssatzes ergibt sich aus der Objektnachbestätigung / Provisionsvereinbarung.

Bei Grundstücks-, Häuser- oder Wohnungsverkäufen erfolgt die Berechnung auf Basis des vereinbarten Gesamtpreises und aller damit in Verbindung stehenden Nebenleistungen. Auch Zubehör (gemäß § 97 BGB) zählt zum Gesamtpreis.

Diese Provision gilt mit Bestätigung der Nachweisbestätigung bzw. mit Abschluss des Maklervertrages zwischen Ihnen und uns vereinbart und ist im Erfolgsfall von Ihnen zu zahlen.

8. Tätigwerden für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil des Hauptvertrages entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

9. Haftungsbeschränkung

Unsere Haftung wird begrenzt auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, soweit der Kunde durch unser Verhalten keinen Schaden an Leben, Körper oder Gesundheit erleidet.

10. Verjährung

Die Verjährungsfrist für alle gegen uns gerichteten Schadensansprüche des Kunden beträgt 3 Jahre. Sie beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem das Schadensereignis eingetreten ist. Sollten indes gesetzliche Verjährungsregelungen für uns im Einzelfall zu einer kürzeren Verjährung führen, gelten diese.

11. Erfüllungsort, Gerichtsstand, anwendbares Recht

Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist Dresden.

Für Rechtsbeziehung mit dem Kunden gilt ausschließlich deutsches Recht.

12. Teilunwirksamkeit

Sollten einzelne Bestimmungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam oder lückenhaft sein oder werden, so wird die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Unwirksame oder lückenhafte Regelungen sind durch solche zu ersetzen oder zu ergänzen, die dem ursprünglichen Vertragswillen der Parteien in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommen.

Datenschutzhinweis V + V Immobilien UG (haftungsbeschränkt)

Umfang und Zweck der Datenverarbeitung

Zur Bearbeitung Ihres Auftrages erheben wir folgende Informationen: Anrede, Vorname, Nachname, Anschrift, eine gültige E-Mail-Adresse, Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk), Angaben zu vereinbarten Entgelten, Informationen über die gesuchte bzw. angebotene Immobilie und Angabe, die nach Ihrem Auftrag für den An- bzw. Verkauf oder die An- bzw. Vermietung der Immobilie notwendig sind. Bei Eintritt in die abschließenden Verhandlungen sind wir gesetzlich verpflichtet, eine Kopie Ihres Identifikationsnachweises zu erstellen. Diese Daten erheben wir, um Sie als Partner des erteilten Auftrages zu identifizieren und den Auftrag ordnungsgemäß bearbeiten zu können, die Korrespondenz mit Ihnen durchzuführen, zur Rechnungsstellung, zur Abwicklung von Ansprüchen aus dem Auftragsverhältnis sowie zur Erfüllung unserer Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) und dem Gesetz zur Bekämpfung der Geldwäsche (GwG).

Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung

Das Erheben und die Verarbeitung der Daten erfolgt auf Ihre Anfrage hin und ist nach Art. 6 I b der Europäischen Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) für die Bearbeitung und Erfüllung des erteilten Auftrages, zur Wahrung unserer berechtigten Interessen nach Art. 6 I f DSGVO (Anspruchsprüfung) und nach Art 6 I c DSGVO für die Erfüllung unserer gesetzlichen Pflichten nach MaBV und GwG zulässig.

Weitergabe

Ihre Daten werden ausschließlich im Inland gespeichert. Um die vertragsgemäßen Hauptvertragsverhandlungen (Kauf/Miete etc.) anzubahnen, ist die Weitergabe der Daten an den Hauptvertragspartner, an die von ihm oder von Ihnen zur Vertragserstellung beauftragte Person zulässig sowie, um mit einem anderen Makler im Rahmen eines Gemeinschaftsgeschäfts den Auftrag zu bearbeiten oder soweit die Daten zur Immobilie im Wege der üblichen Inserate wiedergegeben werden. Eine Weitergabe ist zulässig, soweit eine gesetzliche Pflicht hierzu besteht, z. B. gegenüber Behörden. Darüber hinaus geben wir die erhobenen Daten nur mit Ihrer Zustimmung weiter.

Dauer der Speicherung

Die für die Durchführung des Auftrages erhobenen personen- oder immobilienbezogenen Daten werden bis zum Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungspflicht gemäß MaBV und GwG (5 Jahre nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Auftrag endet) gespeichert und danach gelöscht, es sei denn, dass wir nach Artikel 6 I c DSGVO aufgrund von steuer- und handelsrechtlichen Aufbewahrungs- und Dokumentationspflichten (Abgabenordnung, Handelsgesetzbuch) zu einer längeren Speicherung verpflichtet sind (Buchungsbelege 10 Jahre, Handelsbriefe, als solche gelten auch Email, 6 Jahre), Sie in eine darüber hinausgehende Speicherung nach Art. 6 I a DSGVO eingewilligt haben oder es für die Dauer offener Ansprüche aus dem Auftragsverhältnis zu deren Prüfung und Nachweis erforderlich ist bis zum Ablauf der Verjährungsdauer.

Widerruf der Einwilligung und weitere Rechte

Sie haben das Recht, gemäß Art. 7 III DSGVO Ihre erteilte Einwilligung jederzeit uns gegenüber zu widerrufen. In diesem Fall dürfen wir die Datenverarbeitung, die auf der Einwilligung beruht, nicht mehr fortführen; gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre personenbezogenen Daten, Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft Ihrer Daten, sofern wir sie nicht selbst erhoben haben sowie das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und Informationen zu deren Einzelheiten verlangen; gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen; gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer gespeicherten Daten verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist; gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit Sie die Richtigkeit der Daten bestreiten, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben; gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, üblichen und maschinenlesbaren Format erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen und gemäß Art. 77 DSGVO sich bei der Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Sitzes wenden.

Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 I f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer persönlichen Situation ergeben. Möchten Sie von Ihrem Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an unsere Adresse.

Verantwortlich für die Verarbeitung Ihrer Daten ist:

V + V Immobilien UG (haftungsbeschränkt)
Boxdorfer Str. 38
01445 Radebeul
Tel. +49(0) 351/ 8360245
E-Mail: VundVImmobilien@outlook.de

V + V Immobilien UG (haftungsbeschränkt) Boxdorfer Straße 38 01445 Radebeul	Tel.: 0351- 8 36 02 45 Fax: 0351-8 36 46 73 E-Mail: VundVImmobilien@outlook.de	Bankverbindung Triodos Bank N.V. Deutschland IBAN: DE39500310001005779002 BIC: TRODEF1	Amtsgericht Dresden, HRB 29414 Geschäftsführer: Torsten Winkler Steuer-Nr.: 209/121/04010 Gewerbeurteil nach § 34 c GewO erteilt v. LRA Meißen
--	---	---	--