

Dresden / Langebrück

Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

Property ID: EX711



PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 468,7 m² • LAND AREA: 1.722 m²

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

At a glance

Property ID	EX711	Purchase Price	985.000 EUR
Living Space	ca. 468,7 m ²	Commission	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Year of construction	1894	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 4 x Garage	Usable Space	ca. 528 m ²
		Rentable space	ca. 468 m ²

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

The property



Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

The property



Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

The property



Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

A first impression

Zum Verkauf kommt ein historisches Wohngebäude im Norden Dresdens, im idyllischen Langebrück.

Das auf dem 1.722 m² großen Grundstück errichtete Mehrfamilienhaus beherbergt 5 Wohneinheiten im Vorderhaus und eine Wohnung im Hinterhaus.

Eine wunderschöne Wohnung im Erdgeschoß des Vorderhauses mit Wintergarten steht derzeit leer und wartet auf einen neuen Bewohner. Im Erdgeschoss des Hinterhauses ist derzeit eine Garage mit Werkstatt eingerichtet, diese bietet noch etwa 60 m² Potenzial für eine weitere Wohnung. Das Haus ist voll unterkellert und bietet jedem Mieter einen trockenen Abstellraum als Lager.

Auf dem Grundstück sind darüber hinaus noch drei Garagen und verschiedene Abstellräume für Gartengeräte und Zubehör, Gemüsebeete und eine Fläche zum Trocknen der Wäsche.

Die Gaszentralheizung des Hauses ist 2017 erneuert worden, auch sonst wurde an nichts gespart und immer alle notwendigen Reparaturmaßnahmen erledigt, somit besteht kein Modernisierungsstau.

Durch eine Mietanpassung sowie der Neuvermietung der großen leerstehenden EG-Einheit ergibt sich ein erhebliches Mietsteigerungspotenzial.

Dieses Objekt bietet sowohl Selbstnutzern als auch Kapitalanlegern eine ideale Investition in einer gehobenen und einzigartigen Umgebung.

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Details of amenities

- 2012 Dachboden Dämmung
- 2013 Balkonabdichtung
- 2016 Treppe Hauseingang
- 2017 Austausch GZH
- 2021 Austausch Garagentore

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

All about the location

Die Immobilie in der Bergerstraße 11 in Dresden-Langebrück befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend, die durch eine hohe Lebensqualität besticht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern, umgeben von viel Grün und Natur, was ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 300 Meter entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Dresdner Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Die S-Bahn-Station ist in etwa 1,5 Kilometern erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das gesamte Verkehrsnetz der Stadt ermöglicht.

Infrastrukturtechnisch ist Langebrück gut aufgestellt. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien, die den täglichen Bedarf der Bewohner abdecken. Zudem sind Schulen und Kindergärten in der Umgebung vorhanden, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls reichlich vorhanden: Parks, Spielplätze und Wanderwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Die Nähe zur Natur und die ruhige Atmosphäre machen die Bergerstraße 11 zu einem idealen Standort für Investoren, die in eine attraktive Wohnlage mit hohem Potenzial investieren möchten. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und ländlichem Charme, die sowohl für Mieter als auch für Eigentümer ansprechend ist.

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com