

Dresden / Langebrück

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

VP azonosító: EX711



VÉTELÁR: 985.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 468,7 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.722 m<sup>2</sup>

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- Kapcsolattartó

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Áttekintés

VP azonosító	EX711	Vételár	985.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 468,7 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tet? formája	Nyeregtet?		
ÉPÍTÉS ÉVE	1894		
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 3 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Hasznos terület	ca. 528 m <sup>2</sup>
		Bérelhet? terület	ca. 468 m <sup>2</sup>

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energetikai információk	Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban.

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az els? benyomás

Dieses charmante Gründerzeithaus in Dresden-Langebrück besticht auf den ersten Blick durch seine historische Architektur, steht jedoch – entgegen einer möglichen Vermutung – nicht unter Denkmalschutz. Die Liegenschaft ist laufend instand gehalten worden, so wurden beispielsweise 2017 eine neue Gaszentralheizung installiert und 2012 der Dachboden gedämmt. Das Objekt ist insgesamt gut vermietet, jedoch wurden die Mieten bislang kaum entwickelt, sodass eine Ausweisung der Soll-Miete sinnvoll erscheint. Besonders hervorzuheben ist das Potenzial des Nebengelasses, welches zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Zudem liegt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, wodurch sich das Gebäude hervorragend für eine Aufteilung in Eigentumswohnungen eignet. Dies macht die Liegenschaft besonders interessant für Investoren, die Wert auf flexible Verwertungsmöglichkeiten legen. Eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger und Aufteiler, die eine solide Immobilie mit Entwicklungsperspektive suchen.



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Minden a helyszínr?!

Die Liegenschaft befindet sich in Dresden-Langebrück, einem charmanten Stadtteil im Dresdner Norden, der für seine grüne Umgebung und seine hohe Wohnqualität bekannt ist. Langebrück grenzt an die Dresdner Heide und bietet somit zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Wohngegend mit gepflegter, historischer Bebauung und angenehmem Wohnumfeld. Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Der S-Bahnhof Dresden-Langebrück ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Anbindung an das Dresdner Stadtzentrum (S1). Zudem verkehren mehrere Buslinien, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Stadtteilen ermöglichen. Mit dem Auto gelangt man über die Bundesstraße B97 zügig in die Dresdner Innenstadt oder zur Autobahn A4, was auch eine bequeme Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Die infrastrukturelle Versorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Pendler und Investoren.

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Drezda  
E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)