Dresden / Langebrück

Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

Número da propriedade: EX711

PREÇO DE COMPRA: 985.000 EUR • ÁREA: ca. 468,7 m² • ÁREA DO TERRENO: 1.722 m²

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Numa vista geral

Número da propriedade	EX711
Área	ca. 468,7 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Ano de construção	1894
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem

Preço de compra	985.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 528 m²
Área arrendáve	ca. 468 m²

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

O imóvel

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

O imóvel

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

O imóvel

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com