Dresden / Langebrück

Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

Objektnummer: EX711

KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 468,7 m² • GRUNDSTÜCK: 1.722 m²

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Auf einen Blick

Objektnummer	EX711
Wohnfläche	ca. 468,7 m²
Dachform	Satteldach
Baujahr	1894
Stellplatz	2 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	985.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 528 m²
Vermietbare Fläche	ca. 468 m²

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Die Immobilie

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Die Immobilie

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Die Immobilie

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com