Dresden / Langebrück

Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

CODE DU BIEN: EX711

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 468,7 m^2 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.722 m^2

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	EX711
Surface habitable	ca. 468,7 m²
Type de toiture	à deux versants
Année de construction	1894
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 528 m²
Espace locatif	ca. 468 m²

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

La propriété

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

La propriété

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

La propriété

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15 Dresde
E-Mail: dresden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com