

Dresden / Langebrück

# Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

Objektnummer: EX711



KAUFPREIS: 985.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 468,7 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.722 m<sup>2</sup>

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	Kaufpreis	985.000 EUR
Wohnfläche	ca. 468,7 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Baujahr	1894	Zustand der Immobilie	saniert
Stellplatz	2 x Freiplatz, 3 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 528 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 468 m <sup>2</sup>

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

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

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.



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 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.

Objektnummer: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 Dresden

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)