Dresden / Langebrück

Gepflegtes Mehrfamilienhaus Viktoria mit Potenzial in Dresden-Langebrück

Property ID: EX711

PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 468,7 m^2 • **LAND AREA:** 1.722 m^2

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

At a glance

Property ID	EX711
Living Space	ca. 468,7 m²
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1894
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 3 x Garage

Purchase Price	985.000 EUR
Commission	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 528 m²
Rentable space	ca. 468 m²

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

The property

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

The property

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

The property

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

A first 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.

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Details of amenities

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

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

All about the location

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.

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com