

**Dresden / Langebrück**

# Well-maintained multi-family house Viktoria with potential in Dresden-Langebrück

**Property ID: EX711**



**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 468,7 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 1.554 m<sup>2</sup>**

**Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

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

Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## At a glance

Property ID	EX711	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 468,7 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Year of construction	1894	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 4 x Garage	Usable Space	ca. 528 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 468 m <sup>2</sup>

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

## The property



**Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## A first impression

A historic residential building in the idyllic Langebrück district of northern Dresden is for sale. Built on a 1,554 m<sup>2</sup> plot, this multi-family house comprises five apartments in the front building and one apartment in the rear building. A beautiful ground-floor apartment with a conservatory in the front building is currently vacant and awaiting a new tenant. The ground floor of the rear building currently houses a garage with a workshop, offering approximately 60 m<sup>2</sup> of potential space for an additional apartment. The house has a full basement, providing each tenant with a dry storage room. The property also includes three garages and various storage rooms for garden tools and equipment, vegetable gardens, and a laundry drying area. The house's gas central heating system was replaced in 2017, and no expense has been spared on maintenance, with all necessary repairs being carried out regularly, ensuring there is no deferred maintenance. Significant potential for rent increases arises from rent adjustments and the re-letting of the large, vacant ground-floor unit. A certificate of separate ownership is already available. This property offers both owner-occupiers and investors an ideal investment in an upscale and unique environment.

**Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## All about the location

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. Auch die S-Bahn-Station ist in wenigen Minuten zu Fuß 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.

**Property ID: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)