

Dresden / Langebrück

# Immeuble multifamilial Viktoria bien entretenu avec potentiel à Dresde-Langebrück

CODE DU BIEN: EX711



**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 468,7 m<sup>2</sup>** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.554 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

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

**CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>EX711</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 468,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1894</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 4 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>895.000 EUR</b>
<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 528 m<sup>2</sup></b>
<b>Espace locatif</b>	<b>ca. 468 m<sup>2</sup></b>

**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

## La propriété



**CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Une première impression

Un immeuble résidentiel historique, situé dans le quartier idyllique de Langebrück, au nord de Dresde, est à vendre. Construite sur un terrain de 1 554 m<sup>2</sup>, cette maison multifamiliale comprend cinq appartements dans le bâtiment principal et un appartement dans le bâtiment secondaire. Un bel appartement de plain-pied avec véranda, situé dans le bâtiment principal, est actuellement vacant et attend son nouveau locataire. Le rez-de-chaussée du bâtiment secondaire abrite actuellement un garage avec atelier, offrant environ 60 m<sup>2</sup> de surface potentielle pour un appartement supplémentaire. La maison dispose d'un sous-sol complet, offrant à chaque locataire un espace de rangement sec. La propriété comprend également trois garages et divers espaces de rangement pour les outils et le matériel de jardinage, un potager et un espace de séchage du linge. Le système de chauffage central au gaz a été remplacé en 2017 et aucun frais n'a été négligé pour l'entretien, toutes les réparations nécessaires étant effectuées régulièrement, garantissant ainsi l'absence de travaux différés. Un potentiel important d'augmentation des loyers découle des ajustements de loyer et de la relocation du grand appartement vacant du rez-de-chaussée. Un certificat de propriété séparée est déjà disponible. Cette propriété offre aux propriétaires occupants comme aux investisseurs un placement idéal dans un environnement haut de gamme et unique.

**CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Contact

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

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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