

Dresden / Langebrück

# Jól karbantartott, nagy potenciállal rendelkező Viktoria többlakásos ház Drežda-Langebrückben

VP azonosító: EX711



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 468,7 m<sup>2</sup> • FÖLDTERÜLET: 1.554 m<sup>2</sup>

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | EX711                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 468,7 m <sup>2</sup>             |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Építés éve            | 1894                                 |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs |

|                      |                                                                    |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 895.000 EUR                                                        |
| Jutalék              | Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Az ingatlan állapota | Részleges Felújított                                               |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                            |
| Hasznos terület      | ca. 528 m <sup>2</sup>                                             |
| Bérelhető terület    | ca. 468 m <sup>2</sup>                                             |

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Áttekintés: Energia adatok

|                         |                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------|
| Futési rendszer         | Központifutás                                       |
| Energiaforrás           | Gáz                                                 |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az ingatlan



VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Az első benyomás

Észak-Drezda idilli Langebrück kerületében eladó egy történelmi lakóépület. Egy 1554 m<sup>2</sup>-es telken épült, ez a többlakásos ház öt lakásból áll az első épületben és egy lakásból a hátsó épületben. Az első épületben egy gyönyörű, télikerttel rendelkező földszinti lakás jelenleg üresen áll, és új bérlőre vár. A hátsó épület földszintjén jelenleg egy garázs található muhellyel, amely körülbelül 60 m<sup>2</sup>-es potenciális helyet kínál egy további lakás számára. A ház teljes pincével rendelkezik, így minden bérlethez tartozik egy száraz tárolóhelyiség. Az ingatlanhoz három garázs és különféle tárolóhelyiségek is tartoznak kerti szerszámok és berendezések, veteményeskertek és egy ruhaszárító számára. A ház gázfűtési rendszerét 2017-ben cserélték, és a karbantartásra nem sajnálták a pénzt, minden szükséges javítást rendszeresen elvégeztek, így nincsenek elmaradt karbantartási munkálatok. A bérleti díjak emelésére jelentős potenciál rejlik a bérleti díjak kiigazításából és a nagy, üres földszinti egység újbóli bérbeadásából. A különálló tulajdonjogról szóló tanúsítvány már rendelkezésre áll. Ez az ingatlan ideális befektetést kínál mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára, egy exkluzív és egyedi környezetben.

**VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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