

**Dresden / Langebrück**

# Casa plurifamiliare Viktoria ben tenuta con potenziale a Dresda-Langebrück

**Codice oggetto: EX711**



**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 468,7 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO:  
1.554 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	EX711
Superficie netta	ca. 468,7 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1894
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 7,14 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 528 m <sup>2</sup>
Superficie affittabile	ca. 468 m <sup>2</sup>

**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## La proprietà



Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## La proprietà



Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## La proprietà



Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück

## La proprietà



**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Una prima impressione

Un edificio residenziale storico nell'idilliaco quartiere di Langebrück, nella parte settentrionale di Dresda, è in vendita. Costruita su un terreno di 1.554 m<sup>2</sup>, questa casa plurifamiliare comprende cinque appartamenti nell'edificio anteriore e un appartamento in quello posteriore. Un bellissimo appartamento al piano terra con giardino d'inverno nell'edificio anteriore è attualmente libero e in attesa di un nuovo inquilino. Il piano terra dell'edificio posteriore ospita attualmente un garage con officina, offrendo circa 60 m<sup>2</sup> di spazio potenziale per un ulteriore appartamento. La casa dispone di un seminterrato completo, che offre a ciascun inquilino un ripostiglio asciutto. La proprietà comprende anche tre garage e vari ripostigli per attrezzi e attrezzature da giardino, orti e una zona per l'asciugatura della biancheria. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas della casa è stato sostituito nel 2017 e non si è badato a spese per la manutenzione, con tutte le riparazioni necessarie eseguite regolarmente, garantendo così che non vi siano interventi di manutenzione differiti. Un significativo potenziale di aumento dei canoni di locazione deriva dagli adeguamenti dei canoni e dalla rilocalizzazione dell'ampio appartamento al piano terra libero. È già disponibile un certificato di proprietà separata. Questa proprietà offre sia ai proprietari che agli investitori un investimento ideale in un ambiente esclusivo e di lusso.

**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: EX711 - 01465 Dresden / Langebrück**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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