

Dresden

# Moderne Neubauwohnungen mit großer Dachterrasse ab 2026

Codice oggetto: 25441028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

PREZZO D'ACQUISTO: 676.100 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,4 m<sup>2</sup> • VANI: 3

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 25441028                 |
| Superficie netta    | ca. 94,4 m <sup>2</sup>  |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 2026                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 676.100 EUR                                             |
| Appartamento          | Attico                                                  |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione                                       |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                               |
| Caratteristiche       | Bagni di servizio,<br>Giardino / uso<br>comune, Balcone |

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## Dati energetici

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

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## La proprietà



Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## La proprietà

### Lageplan Haus A, B, C



### GRUNDRISS Tiefgarage und Abstellräume Haus C - Haus B - Haus A



Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## La proprietà

### Gartenplan Haus B

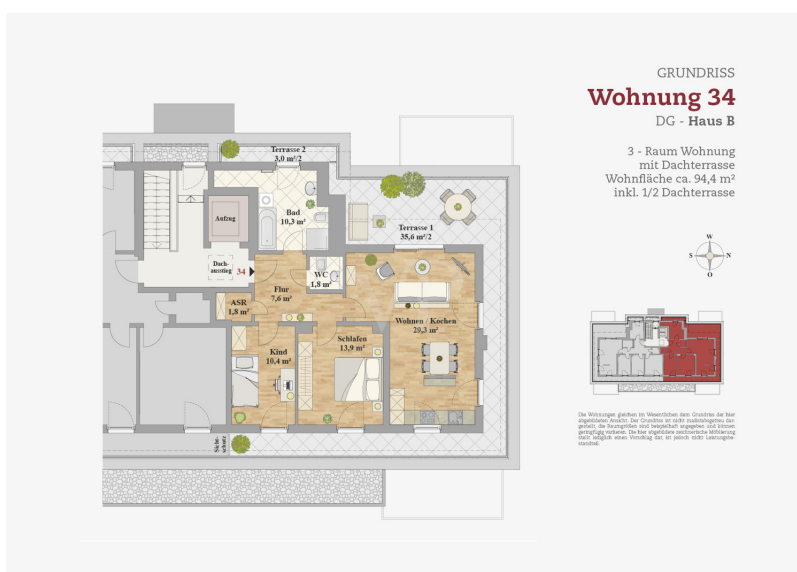


### GRUNDRISS Abstellräume KG - Haus B



Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine großzügige Etagenwohnung (Nr. 34, Haus B), die voraussichtlich im Jahr 2026 als Erstbezug zur Verfügung steht. Diese moderne Immobilie befindet sich in der Bauphase und bietet eine Wohnfläche von ca. 94,4 m<sup>2</sup>, inklusive einer einladenden Dachterrasse, die das Wohnambiente optimal erweitert.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und ist optimal für Familien geeignet, da sie über drei Zimmer verfügt. Dazu zählen ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche sowie zwei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche und sorgt für einen angenehmen Wohnkomfort.

Besonderen Wert wurde bei der Planung auf die Qualität der Ausstattung gelegt. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Für ein komfortables Wohngefühl selbst an kalten Tagen sorgt die installierte Fußbodenheizung, die unter hochwertigen keramischen Fliesen und Echtholzparkett verlegt wurde. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine bodentiefe Dusche. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die nachhaltige Energieversorgung. Die Wohnung ist an eine Solaranlage angeschlossen, die die zentrale Heizungsanlage unterstützt und zu einem umweltbewussten Lebensstil beiträgt.

Ein privater Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Ausstattung dieser Wohnung und bietet sicheren und bequemen Zugang. Zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet das dazugehörige Kellerabteil. Der barrierefreie Zugang wird durch einen Aufzug im Treppenhaus gewährleistet, der alle Stockwerke miteinander verbindet.

Die Liegenschaft ist Teil eines Neubauprojekts und verbindet moderne Architektur mit gehobener Ausstattung. Die Lage ist ideal für Familien und Berufstätige, die eine gute Verkehrsanbindung und gleichzeitig eine ruhige Wohngegend schätzen.

Für Familien, die großen Wert auf ein durchdachtes Wohnkonzept und hochwertige Ausstattung legen, ist diese Wohnung eine ideale Wahl. Die Nähe zu Schulen, Geschäften des täglichen Bedarfs und Freizeitmöglichkeiten erhöht die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich.

Interessenten haben die Möglichkeit, sich bereits heute einen Eindruck von diesem

spannenden Bauvorhaben zu machen und weitere Informationen zu erhalten. Schreiben Sie uns gerne, um eine geplante Besichtigung zu vereinbaren und mehr über diese zukunftsorientierte Immobilie zu erfahren.

VON POLL DRESDEN

Henrik Otto (Betriebswirt) | [henrik.otto@von-poll.com](mailto:henrik.otto@von-poll.com)

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## Dettagli dei servizi

WOHNUNG Nr. 34 (HAUS B)

- Wohnfläche 94,40 m<sup>2</sup> (inkl. Dachterrasse)
- Baujahr 2026
- DG
- 1 großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon und offener Küche
- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne und bodentiefen Duschen
- Gäste - WC
- bodentiefe Fenster
- Solaranlage
- elektrische Rollläden
- keramische Fliesen und Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- eigener Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Aufzug im Treppenhaus

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Leubnitz, dessen Name auf das 12. Jahrhundert zurückgeht und vom altsorbischen „Lubanicz“ abgeleitet ist, was „Leute des/der Luban“ bedeutet, besticht durch sein ruhiges und fast dörfliches Stadtbild. Es zählt zu den ruhigsten Stadtteilen Dresdens und bietet eine idyllische, grüne Umgebung, die trotz der geringen Entfernung zur Innenstadt eine perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Leben schafft.

Leubnitz-Neuostra überzeugt durch seine herrlich begrünten Flächen, die Nähe zur Natur und die Nähe zum Naturschutzgebiet „Heiliger Born“. Hier laden zahlreiche Rad- und Wanderwege dazu ein, die Natur zu erkunden und dem Trubel der Stadt zu entfliehen. Das nahegelegene Naturbad Mockritz, das sein Wasser aus den Quellen des Tiefen Börners bezieht, ist ein beliebter Ort, um heiße Sommertage entspannt ausklingen zu lassen.

Der Stadtteil zeichnet sich durch eine vielfältige Architektur aus: Neben historischen Bauerngütern findet man hier zahlreiche Miets- und Einfamilienhäuser aus den 1920er und 1930er Jahren sowie moderne, nach 1990 sanierte Wohnsiedlungen aus den 1970er und 1980er Jahren. Die angrenzenden Flächen werden von gepflegten Kleingärten geprägt, die das ländliche Flair unterstreichen.

In Leubnitz-Neuostra gibt es eine gute Auswahl an Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten in Ladenstraßen mit Supermärkten, Einzelhandel und Dienstleistern. Die wirtschaftliche Entwicklung hat den Stadtteil weiter wachsen lassen, sodass heute zahlreiche stabile Unternehmen ansässig sind. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind bequem erreichbar.

Für Freizeit und Sport bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Kinder- und Jugendfreizeittreffs, Kegelbahnen und Fitnesszentren sind in der Nähe, ebenso wie Grund- und Mittelschulen sowie Kindertagesstätten, die fußläufig erreichbar sind.

Die hervorragenden Verkehrsanbindungen sind ein weiterer Pluspunkt: Der Dresdner Hauptbahnhof sowie die Autobahn A17 sind in kurzer Zeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut, sodass die Haltestellen nur wenige Schritte entfernt sind. Die dynamische Entwicklung Dresdens, der prognostizierte Bevölkerungsanstieg bis 2025 sowie die hohe Wohn- und Lebensqualität machen Leubnitz-Neuostra zu einem begehrten Standort, dessen Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich weiter steigen wird.

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Codice oggetto: 25441028 - 01219 Dresden

## 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)