Dresden

Moderne, helle Eigentumswohnung im Dresdner Süden mit Top-Ausstattung

Objektnummer: 25441024

KAUFPREIS: 572.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88,5 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441024
Wohnfläche	ca. 88,5 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	572.600 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme

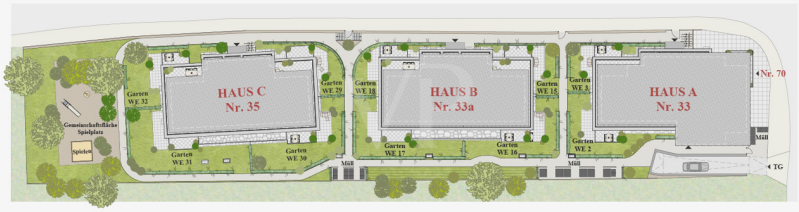
Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Die Immobilie

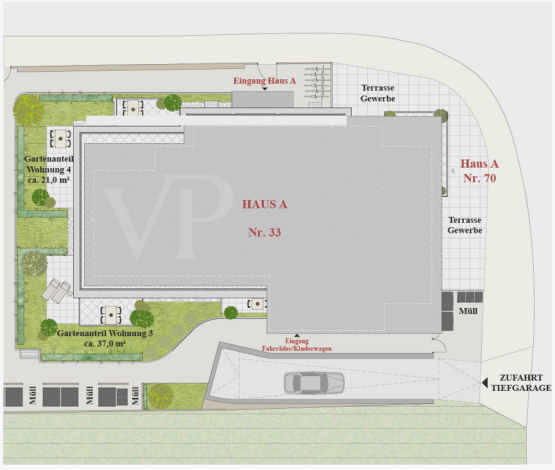
Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Die Immobilie

Lageplan
Haus A, B, C

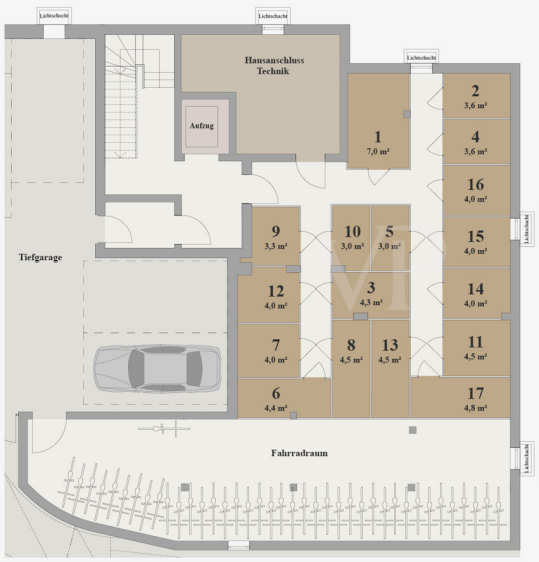


Gartenplan
Haus A



Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Die Immobilie



GRUNDRISS

Abstellräume

KG - **Haus A**

GRUNDRISS

Tiefgarage und Abstellräume

Haus C - Haus B - Haus A

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Die Immobilie

GRUNDRISS

Gemeinschaftsraum

EG - **Haus A**

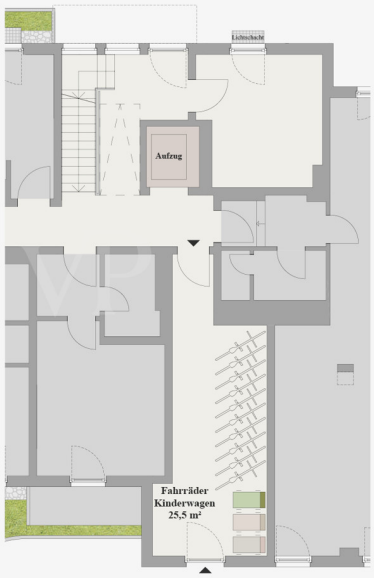
Fläche ca. 15,2 m²

GRUNDRISS

Fahrradraum

EG - **Haus A**

Der Fahrradraum gleicht im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Willkommen zu einer exklusiven Gelegenheit: Diese hochwertige Wohnung im Erstbezug befindet sich aktuell im Bau und wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 88,5 m² bietet diese Etagenwohnung (Nr. 8, Haus A) alles, was moderne, anspruchsvolle Bewohner erwarten. Die Immobilie ist ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung und gehobene Ausstattung legen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines modernen Neubaus und überzeugt durch ihr helles und offenes Raumkonzept. Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche, das durch bodentiefe Fenster viel Tageslicht erhält und direkt Zugang zum Balkon bietet. Hier können Sie entspannen und frische Luft genießen. Die Küche ist ideal in den Wohnraum integriert, wodurch ein kommunikatives und einladendes Ambiente geschaffen wird.

Neben dem Elternschlafzimmer stehen zwei weitere Kinderzimmer zur Verfügung, die individuell als Gästezimmer, Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist ebenfalls hochwertig ausgestattet und vereint Funktionalität mit Komfort: Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine bodentiefe Dusche, was unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein zusätzliches Gäste-WC sorgt für noch mehr Flexibilität im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die moderne Haustechnik, die in diesem Neubau realisiert wird. Eine zentrale Heizungsanlage garantiert angenehme Wärmeverhältnisse, die durch eine Fußbodenheizung gleichmäßig verteilt wird. Die vorhandene Solaranlage trägt zur umweltfreundlichen Energieerzeugung bei. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch elektrische Rollläden, die einfache Handhabung und optimalen Sichtschutz ermöglichen.

Die Ausstattung der Wohnung ist durchweg hochwertig. Keramische Fliesen in den Sanitärbereichen und Echtholzparkett in den Wohnräumen sorgen für ein stilvolles Ambiente. Zu der Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein fest zugewiesener Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken gewährleistet.

Diese Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit gehobener Ausstattung und bietet potenziellen Käufern eine exzellente Gelegenheit, in ein zukunftsorientiertes Zuhause zu investieren. Sollte diese Beschreibung Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns, von Ihnen zu hören und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie diese Chance, um

sich persönlich von der Qualität und den Vorteilen dieser Immobilie zu überzeugen.

VON POLL DRESDEN
Henrik Otto (Betriebswirt) I henrik.otto@von-poll.com

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

WOHNUNG Nr. 8 (HAUS A)
- Wohnfläche 88,50 m² (inkl. Balkon)
- Baujahr 2026
- 1. OG
- 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
- Solaranlange
- elektrische Rollläden
- keramische Fliesen und Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- eigenerTiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Aufzug im Treppenhaus

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25441024 - 01219 Dresden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden
Tel.: +49 351 - 21 06 869 0
E-Mail: dresden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com