

Dresden - Leubnitz

# Penthouseflair über Dresden-Leubnitz

Objektnummer: 25441093

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 743.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 104,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## Auf einen Blick

|              |                                     |                       |                            |
|--------------|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25441093                            | Kaufpreis             | 743.500 EUR                |
| Wohnfläche   | ca. 104,1 m <sup>2</sup>            | Wohnungstyp           | Dachgeschoss               |
| Zimmer       | 4                                   | Zustand der Immobilie | Erstbezug                  |
| Schlafzimmer | 3                                   | Bauweise              | Massiv                     |
| Badezimmer   | 1                                   | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Balkon |
| Baujahr      | 2026                                |                       |                            |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 32400 EUR (Verkauf) |                       |                            |

Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | KWK fossil | Endenergiebedarf            | 35.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.09.2034 | Energie-Effizienzklasse     | A                          |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2026                       |

Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## Secret Sale

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

GRUNDRISS

### Wohnung 53

DG - Haus C

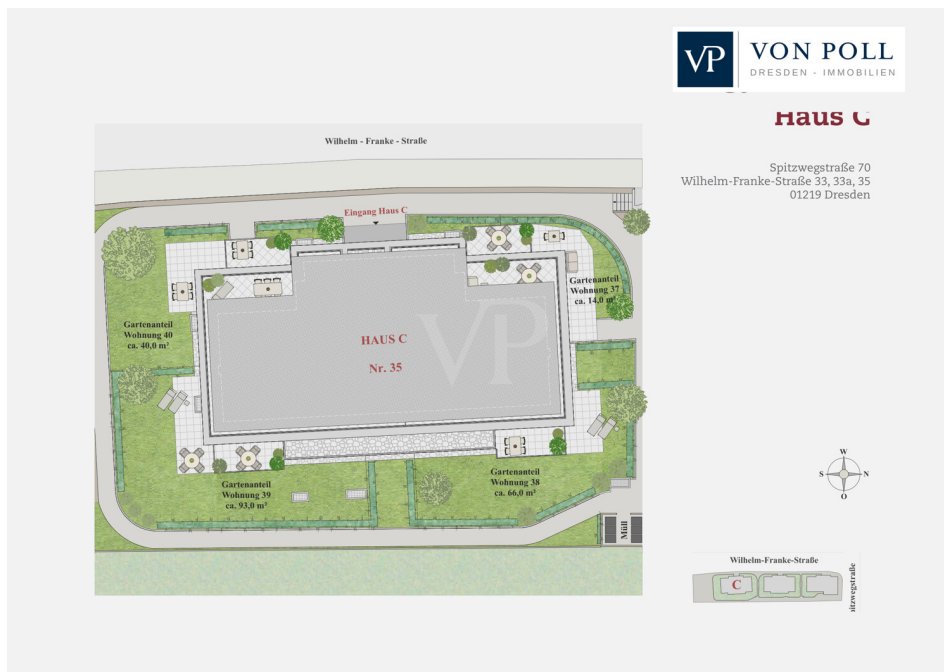
4 - Raum Wohnung  
mit Dachterrasse  
Wohnfläche ca. 104,1 m<sup>2</sup>  
inkl. 1/2 Terrassen

Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Anlage. Der Grundriss ist nicht maßstabsgemäß dargestellt, die Raumgrößen sind kreuzweise angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete mechanische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, sie muss nicht umgesetzt werden.



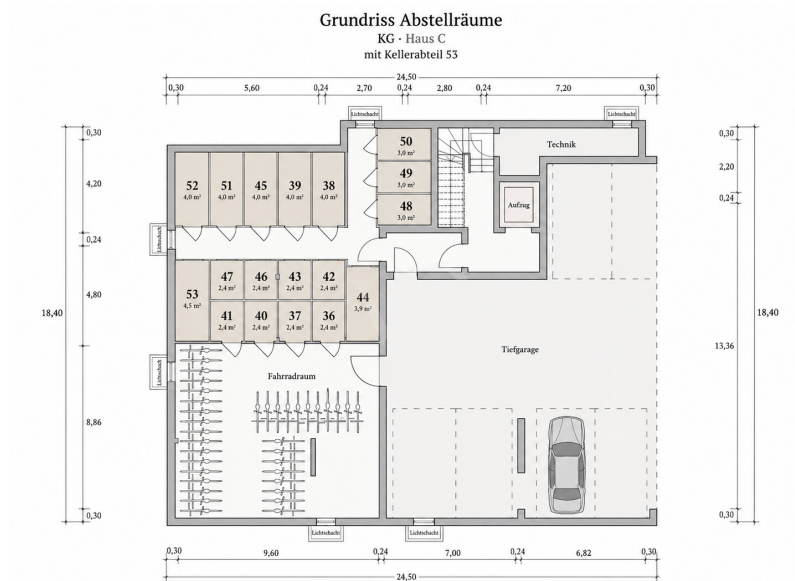
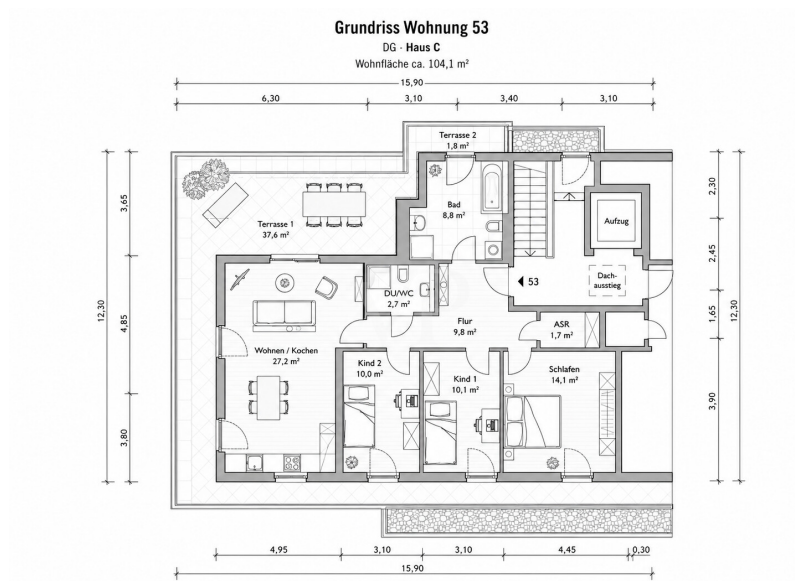
Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## Die Immobilie

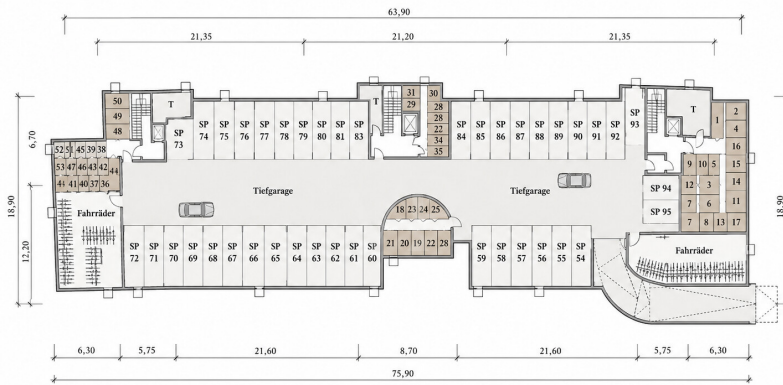


Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

# Grundrisse



### Tiefgaragenplan Haus C · Haus B · Haus A



SP = Stellplatz  
 T = Technikraum  
 ---- = Rampe (Zufahrt / Ausfahrt)

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: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **Ein erster Eindruck**

Diese großzügige 4-Raum-Dachgeschosswohnung befindet sich im Haus C des Neubauensembles „Stadtpalais am Leubnitzbach“ in Dresden-Leubnitz-Neuostra. Die Wohnung Nr. 53 liegt im Dachgeschoss und bietet ca. 104,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive anteilig angerechneter Dachterrassenflächen. Der Grundriss ist klar und familienfreundlich aufgebaut: Ein heller Wohn- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und öffnet sich zur großen Dachterrasse. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Schlafzimmer, zwei Kinder- bzw. Arbeitszimmer, ein großzügiges Bad, ein separates Dusch-WC, einen Abstellraum sowie einen gut nutzbaren Flur.

Besonders hervorzuheben ist die große Dachterrasse mit ca. 37,6 m<sup>2</sup> Grundfläche sowie eine zusätzliche kleine Terrassenfläche. Hier entsteht ein hochwertiger privater Außenbereich mit weitem Blick in südöstliche Richtung, unter anderem in Richtung Sächsische Schweiz. Durch die Dachgeschosslage, die gut geschnittenen Räume und die großzügigen Außenflächen eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Platzbedarf oder Käufer, die Wert auf ein modernes Wohnen mit besonderer Aufenthaltsqualität legen.

Das Gebäude ist Teil eines modernen Neubauprojekts mit Personenaufzug, Tiefgarage, Fahrradabstellmöglichkeiten und einer familienfreundlich gestalteten Außenanlage. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hochwertiger Neubausausstattung und großzügiger Dachterrasse macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause im Dresdner Süden.

**VON POLL DRESDEN**

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

**Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Wohnung Nr. 53 im Dachgeschoss, Haus C**
- \* **ca. 104,1 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. 1/2 Terrassenanteil**
- \* **4-Raum-Wohnung mit großer Dachterrasse**
- \* **Wohn-/Kochbereich ca. 27,2 m<sup>2</sup>**
- \* **Schlafzimmer ca. 14,1 m<sup>2</sup>**
- \* **zwei weitere Zimmer: ca. 10,1 m<sup>2</sup> und ca. 10,0 m<sup>2</sup>**
- \* **Bad ca. 8,8 m<sup>2</sup> sowie separates Dusch-WC ca. 2,7 m<sup>2</sup>**
- \* **Abstellraum ca. 1,7 m<sup>2</sup>**
- \* **Flur ca. 9,8 m<sup>2</sup>**
- \* **große Dachterrasse ca. 37,6 m<sup>2</sup> zzgl. kleiner Terrassenfläche ca. 1,8 m<sup>2</sup>**
- \* **Personenaufzug im Haus**
- \* **moderner Neubau mit Tiefgarage und Fahrradabstellmöglichkeiten**
- \* **bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung**
- \* **Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen**
- \* **keramische Fliesen in Bad/WC**
- \* **bodengleiche bzw. moderne Duschbereiche laut Baubeschreibung**
- \* **innovative Haustechnik, Gegensprechanlage, Internet-/TV-Anschlüsse**
- \* **familienfreundliche Außenanlage mit gemeinschaftlichen Bereichen**

**Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in Dresden-Leubnitz-Neuostra, einem gewachsenen und sehr beliebten Stadtteil im Dresdner Süden. Leubnitz-Neuostra verbindet die Nähe zur Innenstadt mit einem ruhigen, grünen und fast dörflich geprägten Wohnumfeld. Charakteristisch sind der historische Dorfkern, die Kirche mit langer Tradition, kleinere Wohnstraßen, gepflegte Wohnhäuser und die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen. Damit bietet die Lage eine angenehme Balance aus Stadtnähe, Ruhe und Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umfeld beziehungsweise in gut erreichbarer Entfernung. Dazu gehören Supermärkte, Einzelhandel, Dienstleister, Restaurants, Apotheken, Ärzte und weitere medizinische Angebote. Auch für Familien ist die Lage attraktiv: Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Freizeit- und Sportangebote befinden sich im Stadtteil oder im näheren Dresdner Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch Fitness- und Freizeitmöglichkeiten, Grünflächen sowie das nahe Naturbad Mockritz. Auch das Naturschutzgebiet „Heiliger Born“ mit Rad- und Wanderwegen unterstreicht den hohen Erholungswert der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls überzeugend. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut erreichbar; mehrere Buslinien verbinden Leubnitz-Neuostra mit der Dresdner Innenstadt. Laut Exposé ist der Dresdner Hauptbahnhof ohne Umstieg in ca. 12 Minuten erreichbar. Auch mit dem Auto ist die Lage komfortabel: Die Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Autobahn A17 sind gut angebunden. Dadurch eignet sich der Standort sowohl für Eigennutzer, die ruhig wohnen und dennoch schnell im Zentrum sein möchten, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine langfristig attraktive Wohnlage.

**Objektnummer: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **Sonstige Angaben**

**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: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **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](mailto:dresden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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