Dresden

# Modern residential gem with a generous garden area and future-oriented features

***Property ID: 25441031***

**PURCHASE PRICE:** 517.100 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 80,1 $m^2$ • **ROOMS:** 4

Property ID: 25441031 - 01219 Dresden


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25441031 |
| Living Space | ca. 80,1 m² |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2026 |
| Type of parking | 1 x Underground car park |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 517.100 EUR |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# Energy Data

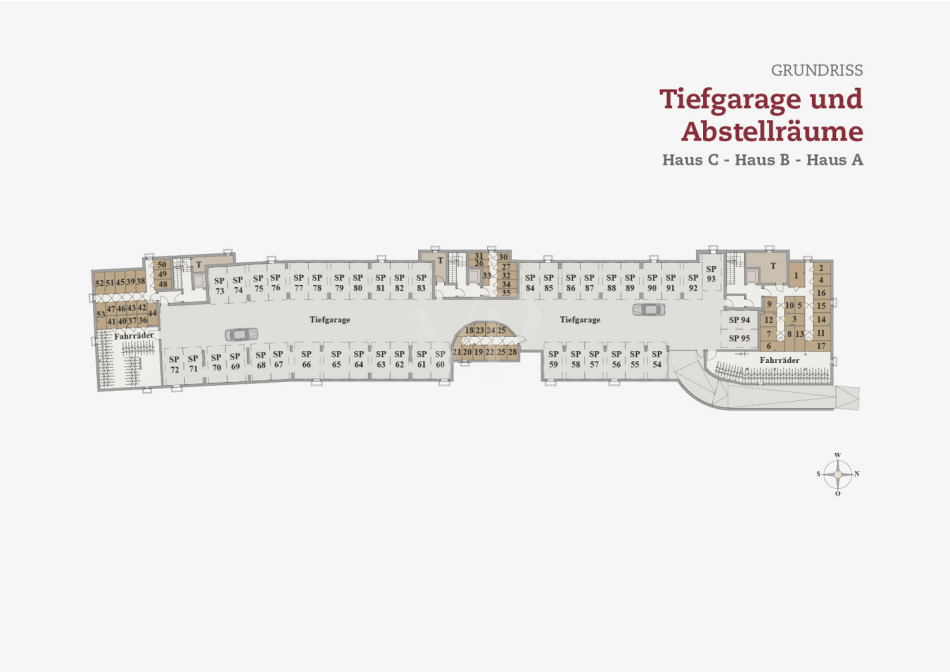
| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Power Source | District heating |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# The property

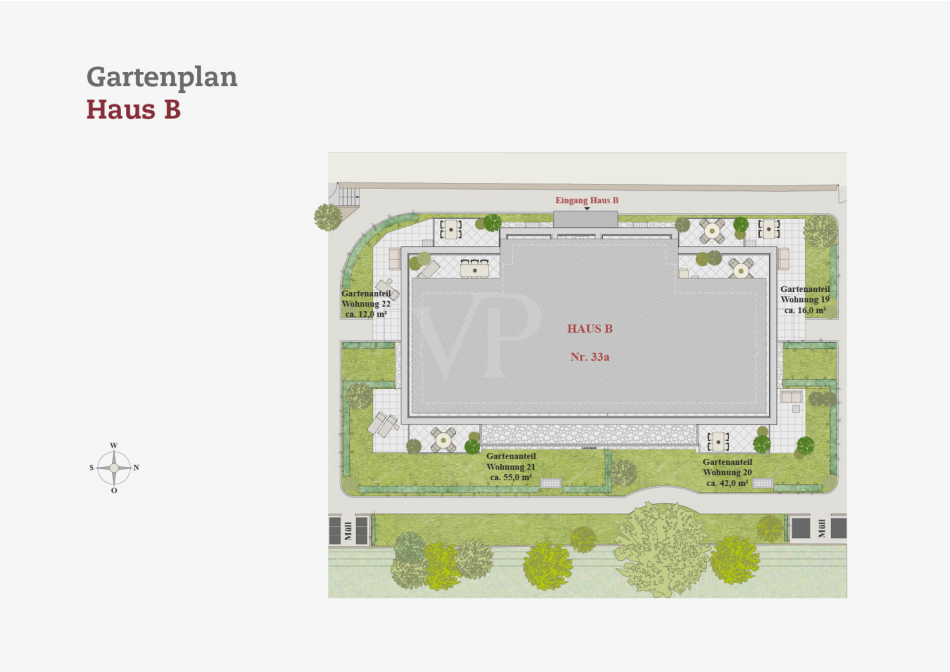
**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# The property



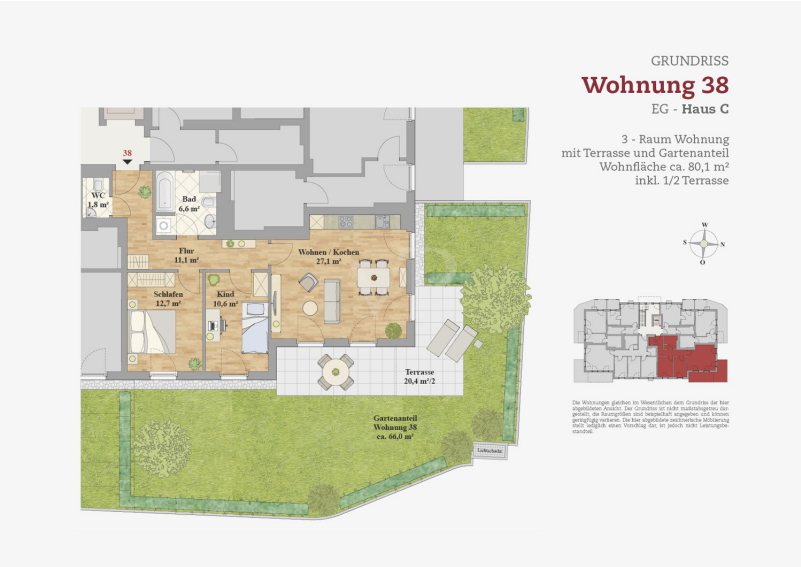
**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# The property



**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# Floor plans




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# A first impression

Neubau-Gartenwohnung mit Stil und Komfort – Ihr neues Zuhause im Grünen, bezugsfertig ab 2026

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause: Zum Verkauf steht eine exklusive 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung (Nr. 38, Haus C) in einem hochwertigen Neubauprojekt, dessen Fertigstellung für das Jahr 2026 geplant ist. Die Immobilie vereint modernes Design, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort – und das in einer Lage, die sowohl urbanen Anschluss als auch naturnahe Erholung ermöglicht. Ob für Paare mit Platzbedarf, junge Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer: Diese Wohnung bietet die ideale Kombination aus Großzügigkeit, Funktionalität und Ästhetik.

Raum zum Leben – durchdacht geplant und hell gestaltet
Mit einer Wohnfläche von ca. 90,3 m² überzeugt die Wohnung durch eine optimale Raumaufteilung. Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht einfallen und schaffen ein luftiges Wohngefühl – gleichzeitig ermöglichen sie den direkten Zugang zur großen Terrasse und zum privaten Garten mit ca. 66 m² Fläche. Hier lassen sich sonnige Nachmittage, entspannte Abende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen – ein echtes Highlight für alle, die Wohnkomfort mit einem naturnahen Außenbereich kombinieren möchten.

Vielfalt an Möglichkeiten – drei Zimmer mit individuellem Potenzial
Neben dem großzügigen Wohnbereich erwarten Sie zwei weitere Zimmer, die sich flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen lassen. Ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum – die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eröffnen Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit. Das Hauptschlafzimmer punktet mit ausreichend Platz für Stauraum und Komfort.

Das hochwertig ausgestattete Hauptbad verfügt sowohl über eine bodentiefe Dusche als auch über eine komfortable Badewanne – ideal für schnelle Alltagsroutinen und entspannte Wohlfühlmomente gleichermaßen. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzliche Privatsphäre und Bequemlichkeit.

Wohnen in bester Lage – ruhig, zentral und gut angebunden
Die Wohnung ist Teil eines exklusiven Neubauprojekts, das modernes Wohnen mit nachhaltiger Architektur verbindet. Die Lage vereint zentrale Infrastruktur mit hohem

Erholungswert. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in der Nähe – ebenso wie Freizeitangebote und Grünflächen für Spaziergänge, Sport oder Ausflüge ins Umland.

Ein Zuhause für heute – und für die Zukunft
Diese Neubauwohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Wachsen. Mit ihrem durchdachten Konzept, der hochwertigen Ausstattung und der attraktiven Lage bietet sie eine sichere Investition in Ihre Lebensqualität – heute und morgen.

Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungstermin
Nutzen Sie die Gelegenheit, sich frühzeitig für diese attraktive Eigentumswohnung vormerken zu lassen. Gerne stellen wir Ihnen die Pläne und das gesamte Neubauprojekt persönlich vor und begleiten Sie bei allen Schritten auf dem Weg zu Ihrer neuen Immobilie.

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

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# Details of amenities

WOHNUNG Nr. 38 (HAUS C)
- Wohnfläche 90,30 m² (inkl. Terrasse)
- Gartenanteil 66,00 m²
- Baujahr 2026
- EG
- 1 großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse und offener Küche
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- Bad mit Badewanne und bodentiefen Duschen
- Gäste - WC
- bodentiefe Fenster
- Solaranlange
- elektrische Rollläden
- keramische Fliesen und Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- eigenerTiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Aufzug im Treppenhaus

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# All about the location

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.

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# Other information

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.

**Property ID: 25441031 - 01219 Dresden**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com