

Dresden - Leubnitz

# Penthouseflair über Dresden-Leubnitz

Property ID: 25441093

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**PURCHASE PRICE: 743.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 104,1 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

- **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: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## At a glance

Property ID	25441093	Purchase Price	743.500 EUR
Living Space	ca. 104,1 m <sup>2</sup>	Type	Attic
Rooms	4	Condition of property	First occupancy
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Year of construction	2026		
Type of parking	1 x Underground car park, 32400 EUR (Sale)		

Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Fossil CHP	Final Energy Demand	35.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.09.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2026

Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

— *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

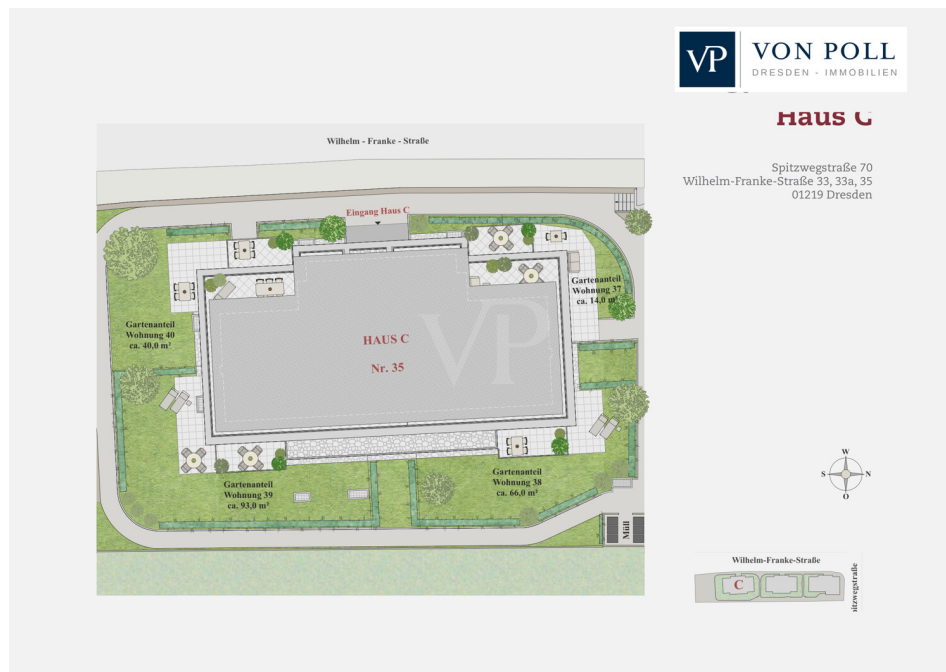


Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Anlage. Der Grundriss ist nicht maßstabsgemäß dargestellt, die Raumgrößen sind kreuzweise angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete mechanische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, sie ist nicht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

VP VON POLL  
DRESDEN - IMMOBILIEN

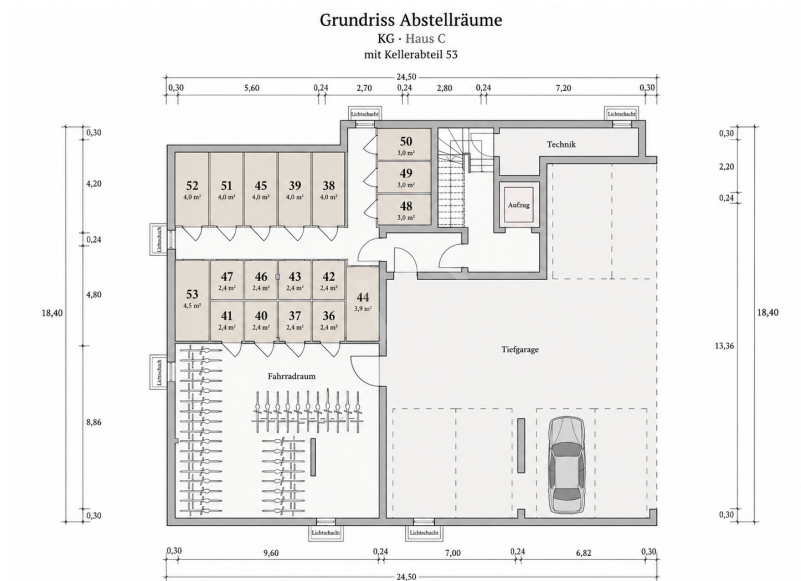
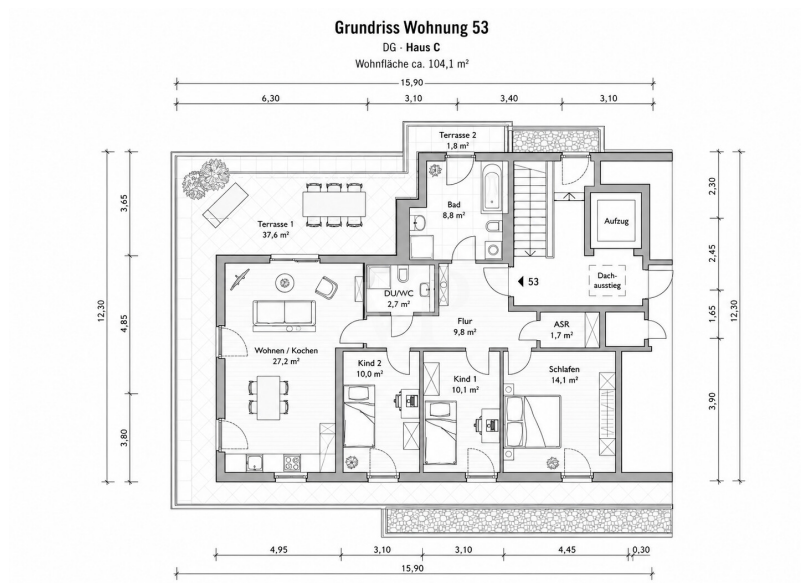
Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

## The property

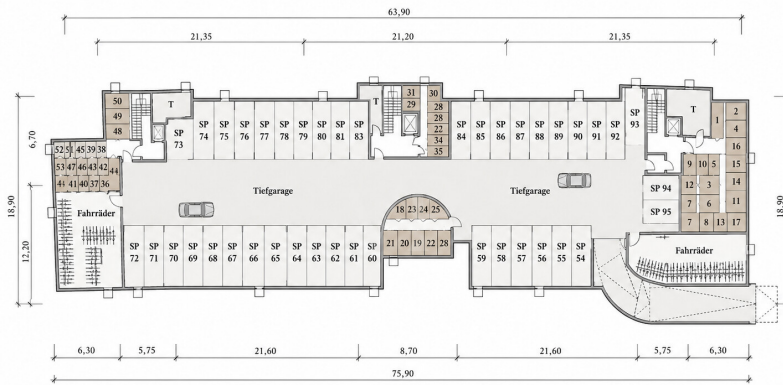


Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz

# Floor plans



### Tiefgaragenplan Haus C • Haus B • Haus A



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: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **A first impression**

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)

**Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **Details of amenities**

- \* **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**

**Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## **All about the location**

**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.**

**Property ID: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

## 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: 25441093 - 01219 Dresden - Leubnitz**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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