Dresden

Elegante ático con gran terraza en la azotea y comodidades de primera línea.

Número de propiedad: 25441030

PRECIO DE COMPRA: 676.100 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 94,4 m^2 • **HABITACIONES:** 3

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

De un vistazo

Número de propiedad	25441030
Superficie habitable	ca. 94,4 m²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2026
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	676.100 EUR
Piso	Ático
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Datos energéticos

Tipo de calefacción	**Calefacción central**
Fuente de energía	**Distrito**
Información energética	**En trámite**

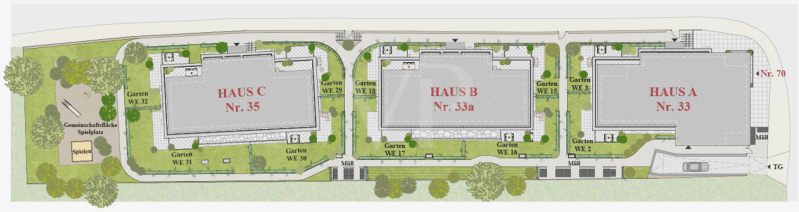
Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

La propiedad

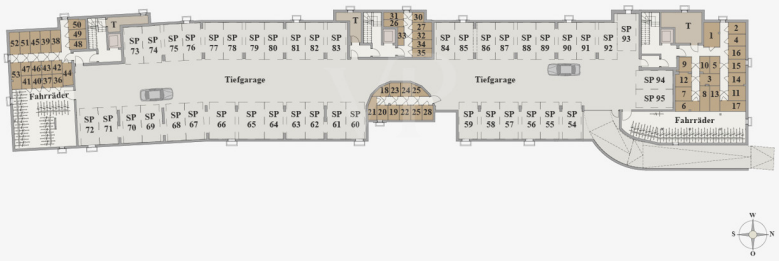
Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

La propiedad

Lageplan
Haus A, B, C

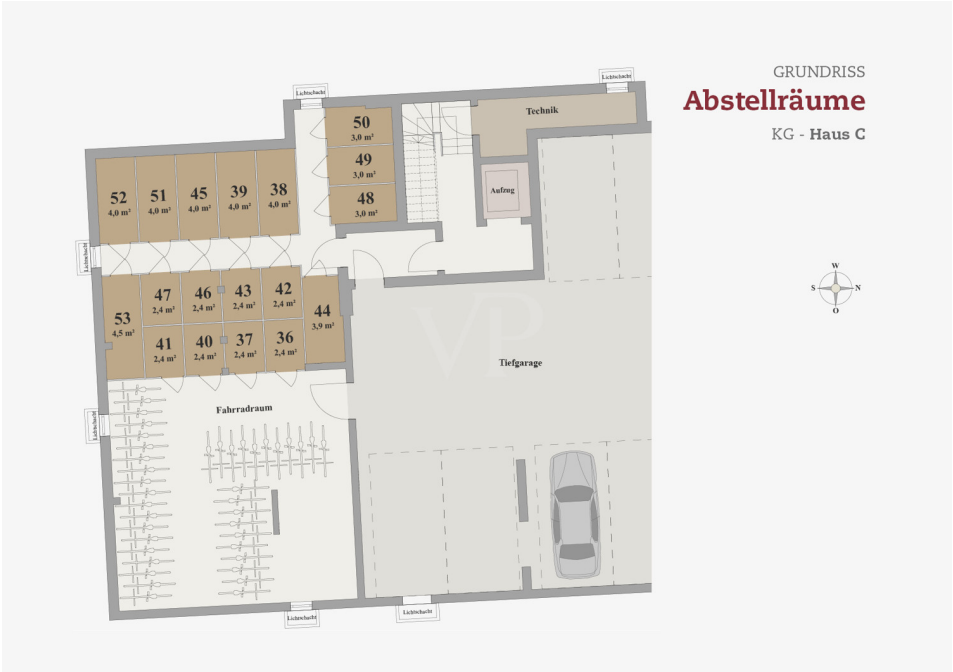


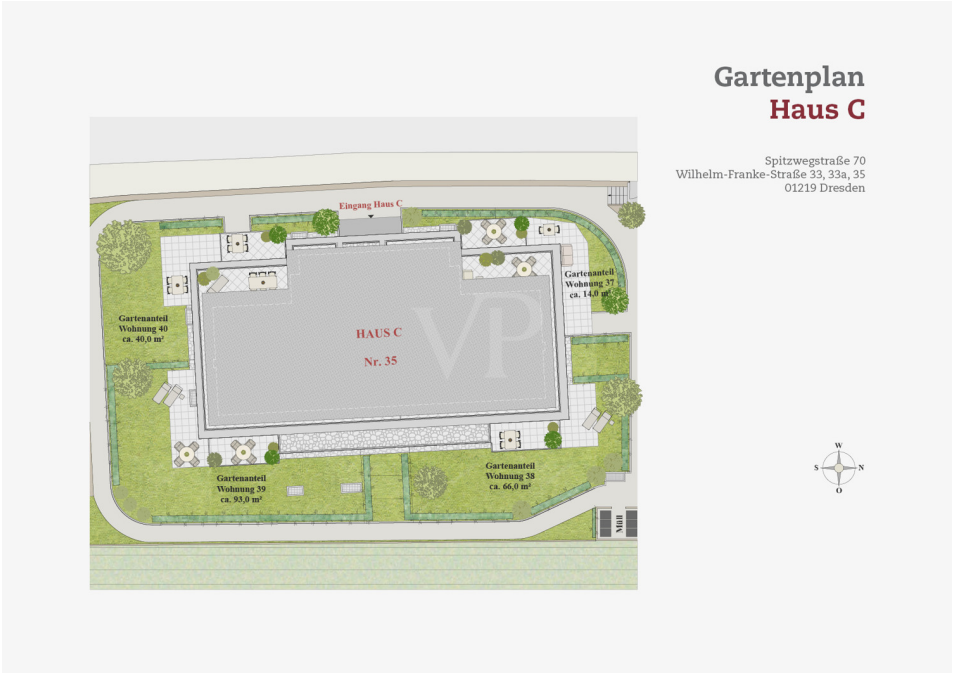
GRUNDRISS
Tiefgarage und Abstellräume
Haus C - Haus B - Haus A



Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

La propiedad





Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Planos de planta

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Una primera impresión

Moderne Dachgeschosswohnung in Haus B: Erstbezug im Jahr 2026
Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause: eine geschmackvoll ausgestattete Dachgeschosswohnung (Nr. 52) in Haus C, die im Jahr 2026 fertiggestellt und bezogen wird. Diese exklusive Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt: modernen Komfort, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung.

Wohnfläche und Raumaufteilung:
Mit einer Wohnfläche von ca. 94,4 m² bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und verfügt über bodentiefe Fenster, die den Raum in ein helles Ambiente tauchen. Der direkte Zugang zur Dachterrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zu entspannten Stunden an der frischen Luft ein. Die offene Küche ist nahtlos in den Wohnbereich integriert und bietet modernste Ausstattung für kulinarische Genüsse.

Zimmeraufteilung:
Neben dem großzügigen Wohnzimmer verfügt die Wohnung über ein Elternschlafzimmer sowie zwei Kinderzimmer, die flexibel genutzt werden können. Ob als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, hier haben Sie die Freiheit, die Räume nach Ihren Wünschen zu gestalten. Ein modernes Bad mit Badewanne und bodentiefer Dusche sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot ab.

Ausstattung und Komfort:
Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen, während die Kombination aus keramischen Fliesen und Echtholzparkett dem Boden einen eleganten Charakter verleiht. Elektrische Rollläden bieten praktischen und modernen Komfort, während die Solaranlage sowohl nachhaltige als auch energieeffiziente Lösungen bietet.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:
Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit eine komfortable Parkmöglichkeit bietet. Ebenfalls inbegriffen ist ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum schafft. Ein Aufzug im Treppenhaus ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung, sowohl mit Einkäufen als auch mit Kinderwagen.

Bauphase und Fertigstellung:
Die Immobilie befindet sich derzeit in der Bauphase und wird 2026 als Erstbezug unter Berücksichtigung modernster Bau- und Umweltstandards fertiggestellt. Dies gibt Ihnen die

Möglichkeit, in ein baufrisches Zuhause einzuziehen und den hohen Wohnstandard gleichermaßen von Anfang an zu genießen.

Diese Dachgeschosswohnung kombiniert durchdachtes Design mit praktischen Annehmlichkeiten und bietet somit die ideale Umgebung für komfortables Wohnen. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

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

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Detalles de los servicios

WOHNUNG Nr. 52 (HAUS C)
- Wohnfläche 94,40 m² (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
- Solaranlange
- elektrische Rollläden
- keramische Fliesen und Echtholzparkett
- Fußbodenheizung
- eigenerTiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil
- Aufzug im Treppenhaus

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25441030 - 01219 Dresden

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Steffen Dreier

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com