Dresden

# ?????? ??????????? ?? ?????? ??????? ???? ????????? ????? ??? ????????? ???????

***Αριθμός ακινήτου: 25441029***

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 744.190 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 104,2 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 4**

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

## Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25441029 |
| ????????? | ca. 104,2 m² |
| ??????? | 4 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 2026 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????? ???????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 744.190 EUR |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ????? |

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????????? |

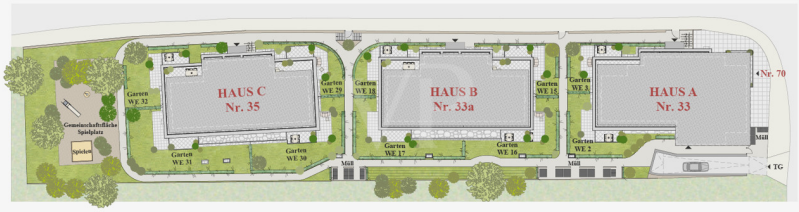
## Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden

# ?? ???????

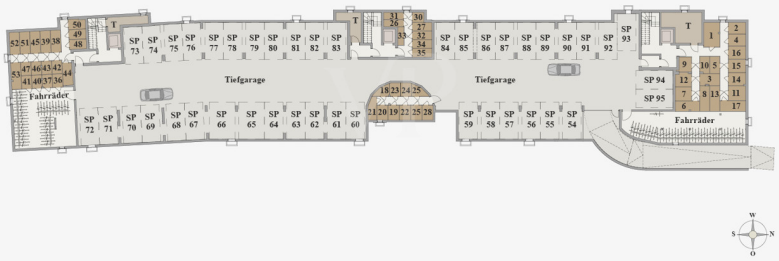
## Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden

# ?? ???????

Lageplan
**Haus A, B, C**



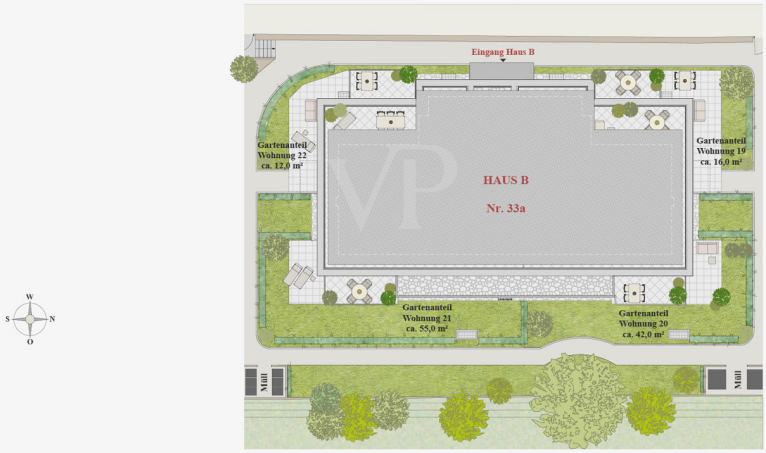

GRUNDRISS
**Tiefgarage und Abstellräume**
Haus C - Haus B - Haus A



## Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden

# ?? ???????

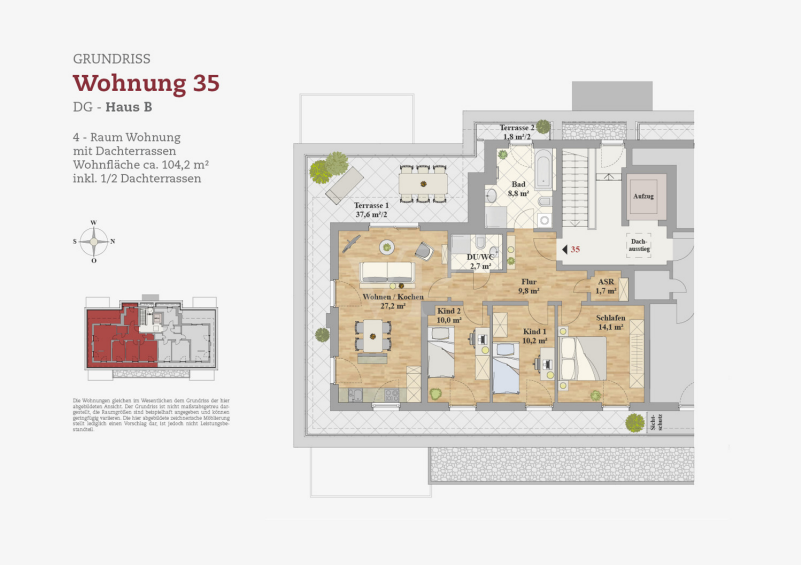
Gartenplan
**Haus B**




GRUNDRISS
**Abstellräume**
KG - **Haus B**

## Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden

# ??????




Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

# ??? ????? ????????

**Zum Verkauf steht eine exklusive Dachgeschosswohnung (Nr. 35, Haus B) in moderner Architektur, deren Fertigstellung für das Jahr 2026 geplant ist. Diese Immobilie befindet sich in der Bauphase „HausImBau“ und zeichnet sich durch hochwertige Ausstattung und zukunftsweisende Techniken aus. Die Wohnung Nr. 35 im Haus B bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 104,2 m², inklusive einer ansprechenden Dachterrasse, die das Wohnerlebnis abrundet.**

**Diese moderne Wohnung verfügt über insgesamt vier optimal geschnittene Zimmer, darunter ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das mit einer offenen Küche kombiniert ist und direkt Zugang zur Dachterrasse bietet. So ergibt sich ein harmonisches Raumgefühl, das zur Entspannung und zum geselligen Beisammensein einlädt. Das Elternschlafzimmer und die zwei Kinderzimmer sind ebenfalls hell und flexibel nutzbar, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.**

**Das Badezimmer ist sowohl mit einer eleganten Badewanne als auch mit bodentiefen Duschen ausgestattet und bietet so höchsten Komfort. Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht die Funktionalität der Wohnung. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und sorgen gemeinsam mit der Fußbodenheizung für eine angenehme Wohnatmosphäre. Hochwertige keramische Fliesen und Echtholzparkett verleihen den Räumen eine edle Optik.**

**Die Immobilie ist mit einer umweltfreundlichen Solaranlage ausgestattet, die zur Energieeffizienz beiträgt, während elektrische Rollläden den Komfort und die Privatsphäre erhöhen. Ein moderner Aufzug im Treppenhaus sorgt für einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen. Zudem gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil zur Wohnung, die zusätzlichen Stauraum bieten und die Alltagsorganisation erleichtern.**

**Die ausführliche und durchdachte Raumverteilung, kombiniert mit der hochwertigen Ausstattung, machen diese Wohnungen besonders attraktiv für Familien. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für wohlige Wärme und ermöglicht einen effizienten Energieverbrauch. Wenn Sie auf der Suche nach einer modernen und hochwertigen Immobilie in ansprechender Lage sind, bietet diese Neubauwohnung die ideale Lösung.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen unser Team gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, Teil dieses zukunftsweisenden Wohnprojekts zu werden.**

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

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

# ?????????? ??? ???????

**WOHNUNG Nr. 35 (HAUS B)**
**- Wohnfläche 104,20 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**

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

# ??? ??? ??? ?????????

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

# ????? ???????????

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25441029 - 01219 Dresden**

# ?????????? ????????????

**??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:**


**Steffen Dreier**

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*


**www.von-poll.com**