Dresden

Moderne Neubauwohnung in zweiter Etage mit gehobener Ausstattung und Balkon

Objektnummer: 25441027

KAUFPREIS: 591.200 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87,2 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441027
Wohnfläche	ca. 87,2 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	591.200 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

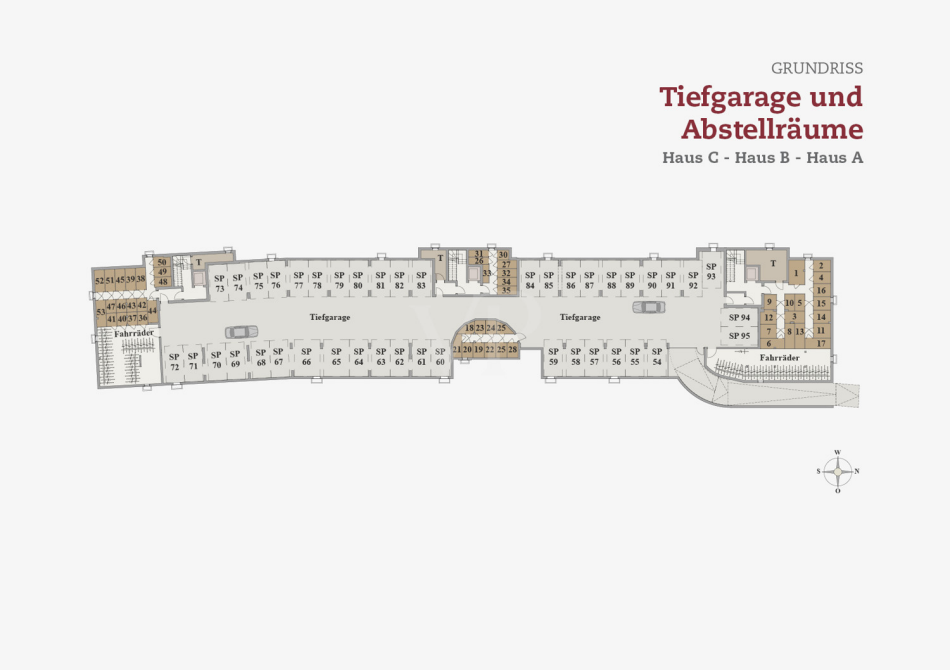
Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Die Immobilie

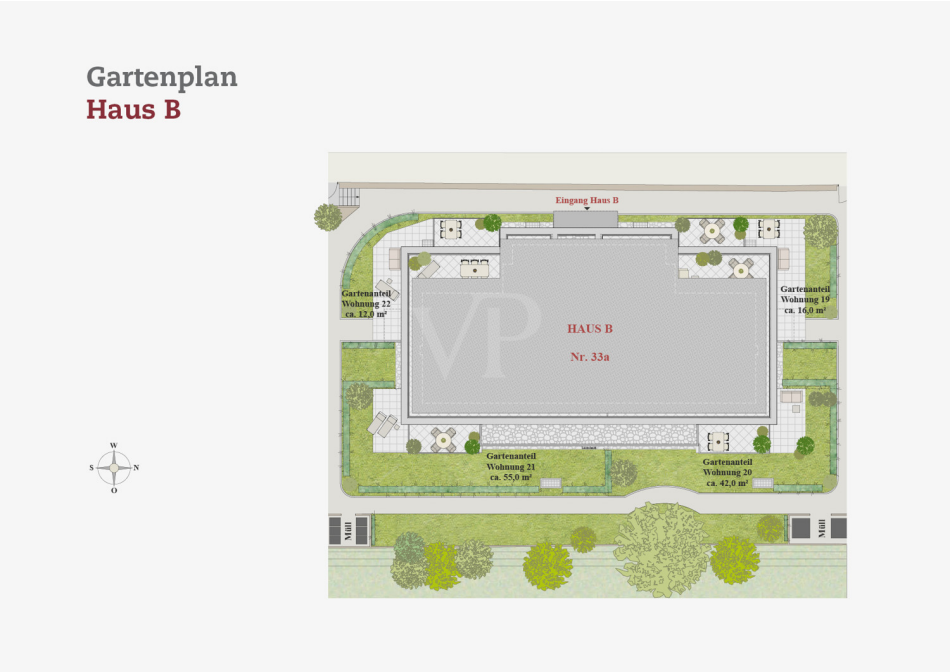
Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Die Immobilie



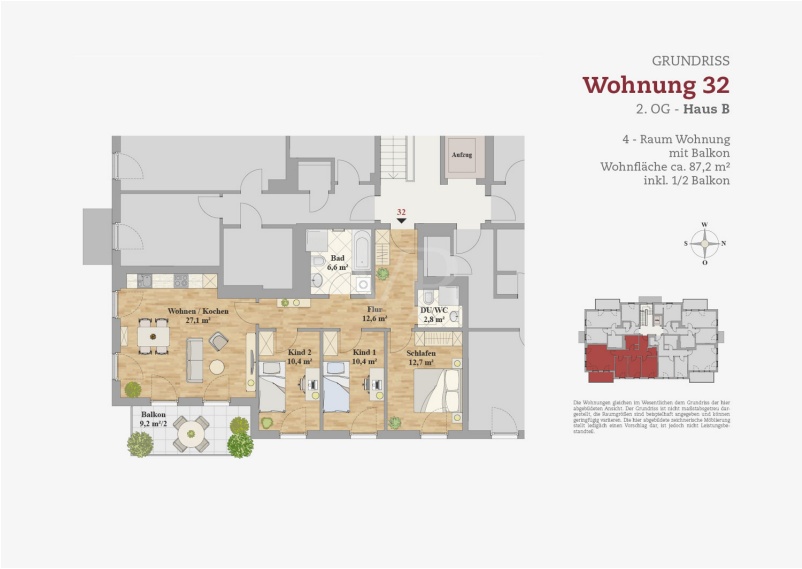
Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Grundrisse



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: 25441027 - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Zum Erwerb steht eine moderne Etagenwohnung (Nr. 32, Haus B), die momentan im Bau befindlich ist und 2026 fertiggestellt wird. Diese Immobilie in Erstbezug bietet Ihnen eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung auf einer Wohnfläche von ca. 87,2 m², die neben der reinen Wohnfläche auch einen Balkon umfasst.

Die großzügige und lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss von Haus B und ist bequem über einen Aufzug im Treppenhaus zu erreichen. Sie betreten die Wohnung durch einen einladenden Eingangsbereich, der direkt in das geräumige Wohnzimmer führt. Dieses bietet durch bodentiefe Fenster nicht nur viel natürliches Licht, sondern auch einen direkten Zugang zum Balkon. Der Wohnbereich ist offen zur Küche gestaltet und schafft somit eine einladende und kommunikative Atmosphäre für gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden.

Ein Elternschlafzimmer und zwei zusätzlich gestaltete Kinderzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine bodentiefe Dusche. Ein separates Gäste-WC ergänzt den wertvollen Wohnkomfort dieser Einheit.

Die Ausstattung der Wohnung erfüllt gehobene Ansprüche: Elektrische Rollläden, keramische Fliesen sowie ein Echtholzparkett schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die Fußbodenheizung sorgt dabei im gesamten Bereich für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohnklima. Eine zentrale solare Heizungsanlage unterstreicht die Nachhaltigkeit und Effizienz des Heizungskonzepts.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet Ihnen und Ihrem Fahrzeug einen wettergeschützten Stellplatz. Zusätzlich steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, das weitere Lagerfläche bietet.

Besonderen Wert wurde auf modernes Wohnen und Komfort gelegt, was sich in der hochwertigen Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung widerspiegelt. Diese Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ein neues Zuhause mit modernen Annehmlichkeiten und ausreichend Raum für persönliche Entfaltung suchen.

Besichtigungstermine können nach Absprache organisiert werden. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich selbst von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie zu überzeugen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und freuen

uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

WOHNUNG Nr. 32 (HAUS B)
- Wohnfläche 87,20 m² (inkl. Balkon)
- Baujahr 2026
- 2. OG
- 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

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25441027 - 01219 Dresden

Weitere Informationen

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: 25441027 - 01219 Dresden

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com