Dresden

Modernes Wohnjuwel mit großzügigem Gartenanteil und zukunftsorientierter Ausstattung

Objektnummer: 25441033

KAUFPREIS: 517.100 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 80,1 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25441033 - 01219 Dresden

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

Objektnummer: 25441033 - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441033
Wohnfläche	ca. 80,1 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	517.100 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	nach Vereinbarung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25441033 - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

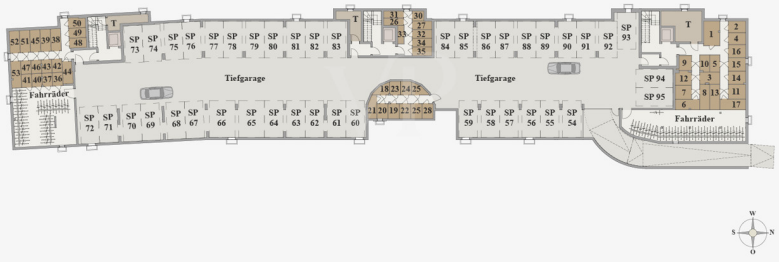
Objektnummer: 25441033 - 01219 Dresden

Die Immobilie

GRUNDRISS

Tiefgarage und Abstellräume

Haus C - Haus B - Haus A



Objektnummer: 25441033 - 01219 Dresden

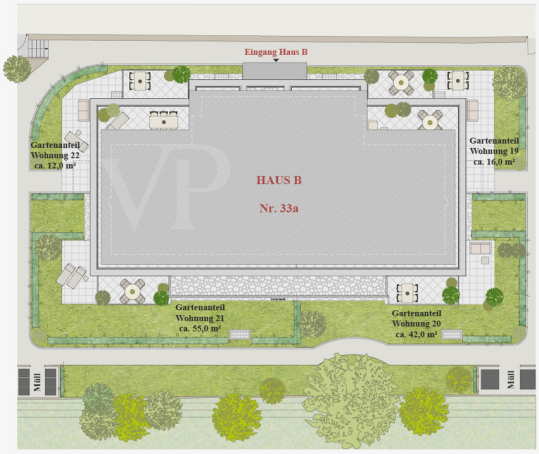
Die Immobilie

GRUNDRISS

Abstellräume

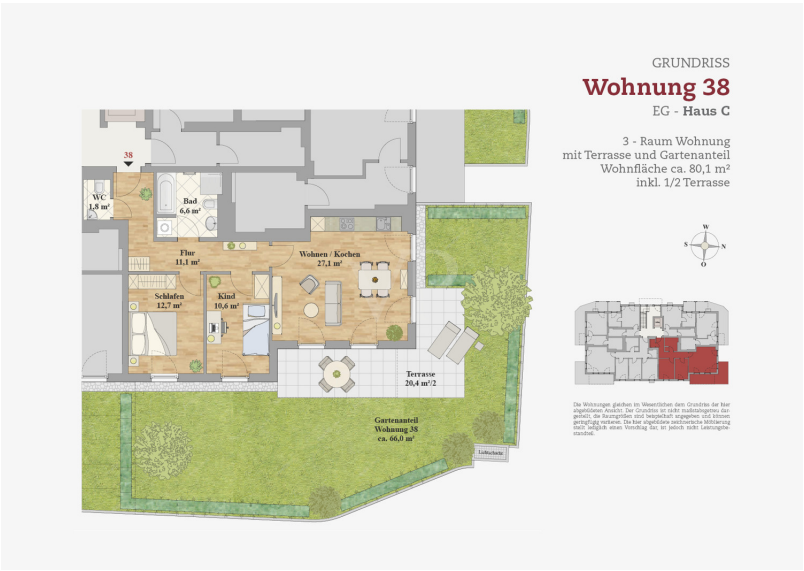
KG - **Haus B**

Gartenplan
Haus B



Objektnummer: 25441033 - 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: 25441033 - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Mehrere Wohnungen im Angebot - ab 517.000,-€ ...

Zum Verkauf steht eine moderne Erdgeschosswohnung. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von insgesamt 90,30 m² inklusive Terrasse. Die Wohnung zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung aus.

Der zentrale Punkt der Wohnung ist das großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche, das direkten Zugang zur Terrasse bietet. Die großen bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Im Außenbereich stehen Ihnen zusätzlich 66,00 m² Gartenanteil zur Verfügung, die exklusiv zur Nutzung gehören und zum Verweilen einladen.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Ein modernes Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer bodentiefen Dusche ausgestattet und bieten so ein angenehmes Wohlfühlambiente. Besonders praktisch erweist sich das separate Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort bietet.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung verlegt ist. Die hochwertigen keramischen Fliesen und das edle Echtholzparkett unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität der Immobilie. Elektrische Rollläden erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich.

Das Gebäude ist mit einer Solaranlage ausgestattet, die zu einer umweltfreundlichen und kostensparenden Energieversorgung beiträgt. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Auch ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein separates Kellerabteil gehören zur Wohnung und bieten ausreichend Stauraum und Parkmöglichkeiten.

Die Wohnung erreicht man bequem durch einen Aufzug im Treppenhaus, was den Zugang erleichtert, auch wenn Sie vom Einkauf zurückkehren oder mit schwerem Gepäck unterwegs sind. Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach Vereinbarung, sodass Sie flexibel Ihre Umzugspläne gestalten können.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen, sodass alle Bedürfnisse des täglichen

Lebens gedeckt sind. Die moderne Architektur des Gebäudes fügt sich nahtlos in das städtische Umfeld ein und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnqualität und Nachhaltigkeit.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, Paare oder Einzelpersonen, die eine moderne und hochwertig ausgestattete Wohnung in einer zukunftsorientierten Umgebung suchen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich vorzustellen.

Wir können Ihnen noch weitere Wohnungen in verschiedenen Größen sowie Geschossen anbieten.

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

Objektnummer: 25441033 - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

- Wohnfläche 90,30 m² (inkl. Terrasse)
- Gartenanteil 66,00 m²
- 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

Objektnummer: 25441033 - 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: 25441033 - 01219 Dresden

Sonstige Angaben

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: 25441033 - 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