Dresden

Modernes Wohnjuwel mit großzügigem Gartenanteil und zukunftsorientierter Ausstattung

CODE DU BIEN: 25441026

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 92,8 m² • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25441026
Surface habitable	ca. 92,8 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2026
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	599.000 EUR
Type	Rez de chaussée
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Informations énergétiques

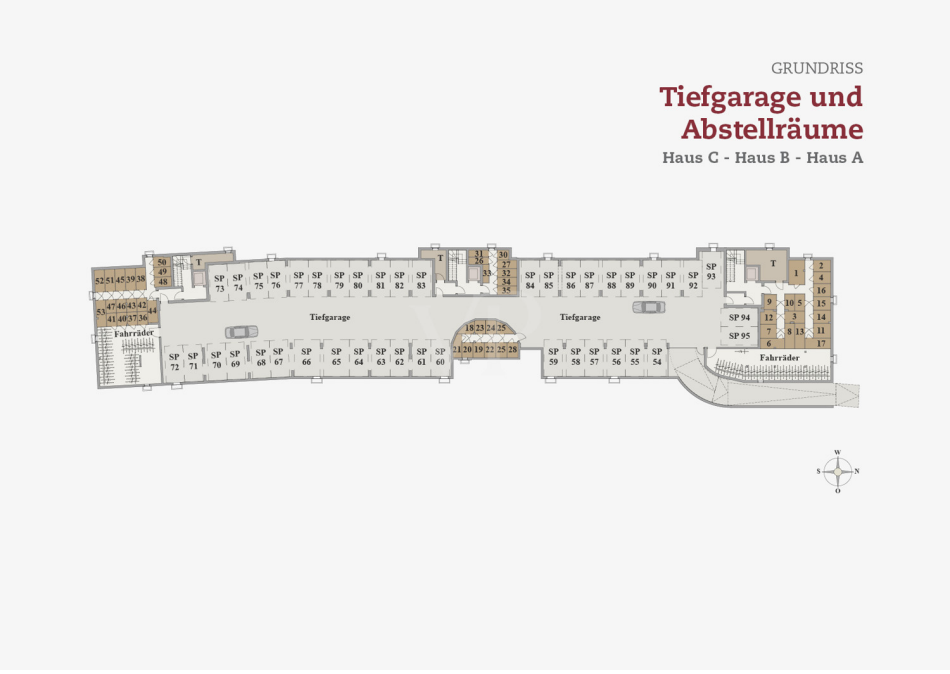
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Chauffage à distance
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

La propriété

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

La propriété



CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

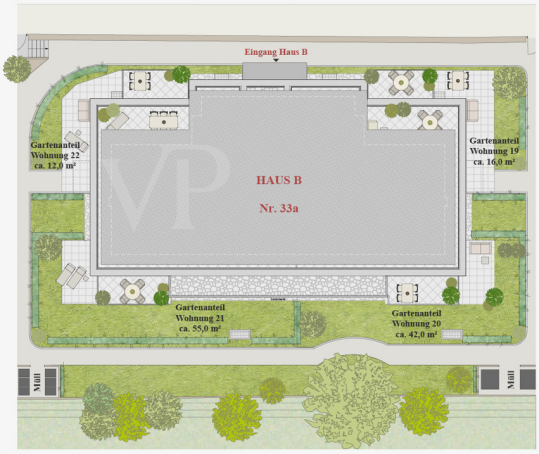
La propriété

GRUNDRISS

Abstellräume

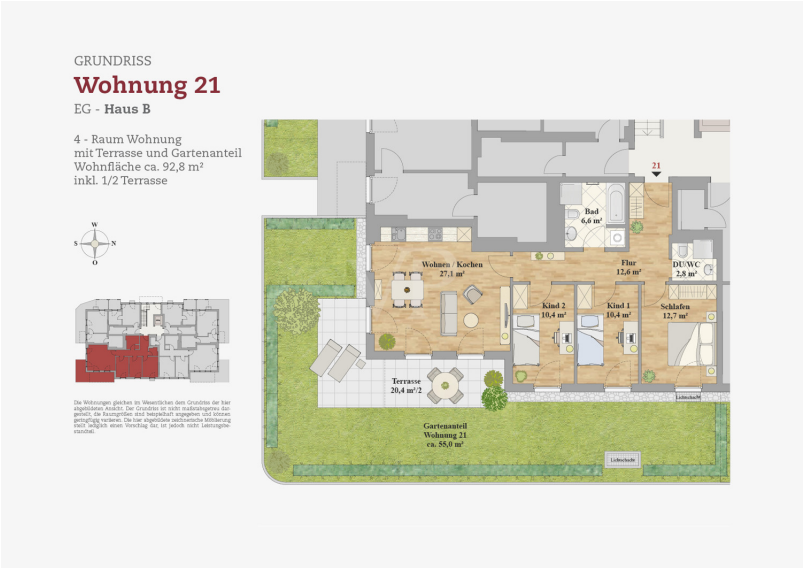
KG - **Haus B**

Gartenplan
Haus B



CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Une première impression

Zum Verkauf steht eine hochmoderne Erdgeschosswohnung (Nr. 21, Haus B), die in 2026 fertiggestellt wird. Diese Immobilie befindet sich im Neubau und ist ein Erstbezug. Sie bietet eine großzügige Wohnfläche von etwa 92,8 m², zuzüglich einer Terrasse und einem eigenen Gartenanteil von 55,00 m². Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, bestehend aus vier Zimmern, die ideal für Familien oder Paare geeignet ist.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, das einen nahtlosen Zugang zur Terrasse bietet. Dieser Raum ist der zentrale Punkt der Wohnung und ist offen mit einer modernen Küche verbunden, die perfekt in den Wohnbereich integriert ist. Die großzügigen Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.

Das Hauptschlafzimmer bietet ausreichend Platz und Komfort und ist wie alle Zimmer hochwertig ausgestattet. Zwei weitere Kinderzimmer stehen zur Verfügung, die individuell genutzt werden können, sei es als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer bodentiefen Dusche ausgestattet und bietet somit hohen Komfort. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Hinsichtlich der Ausstattung lässt die Wohnung keine Wünsche offen: Bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, hochwertige keramische Fliesen sowie Echtholzparkett schaffen ein gehobenes Wohnerlebnis. Die Fußbodenheizung sowie eine Solaranlage ergänzen die moderne Heizungsanlage und schaffen ein effizientes und angenehmes Raumklima.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der komfortables Parken sichert. Ein Aufzug im Treppenhaus sorgt für barrierefreien Zugang und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Eine Besonderheit dieser Wohnung ist ihr direkter Zugang zum Außenbereich. Die großzügige Terrasse und der private Gartenanteil laden zum Verweilen im Freien ein und bieten Raum für Erholung und Freizeitgestaltung.

Diese Immobilie ist Teil eines hochwertigen Neubauprojekts, das modernes Wohnen mit nachhaltigen Elementen verbindet. Die zentrale Lage ermöglicht eine hervorragende Anbindung an das städtische Umfeld und bietet zugleich die Möglichkeit, die

Annehmlichkeiten des urbanen Lebensstils in vollen Zügen zu genießen.

Interessenten haben die Möglichkeit, sich einen Eindruck von dieser einzigartigen Immobilie zu verschaffen und sich bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins jederzeit an uns zu wenden. Die Fertigstellung und der Bezug sind für 2026 geplant. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und sichern Sie sich ein Zuhause, das sowohl durch seine Lage als auch durch seine Ausstattung und Bauweise überzeugt.

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

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Détails des commodités

WOHNUNG Nr. 21 (HAUS B)
- Wohnfläche 92,80 m² (inkl. Terrasse)
- Gartenanteil 55,00 m²
- Baujahr 2026
- EG
- 1 großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Ausgang zur Terrasse 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

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25441026 - 01219 Dresden

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Steffen Dreier

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com