Dresden

Moderne Neubauwohnungen mit großer Dachterrasse ab 2026

Objektnummer: 25441028

KAUFPREIS: 676.100 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 94,4 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25441028 - 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: 25441028 - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441028
Wohnfläche	ca. 94,4 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	676.100 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25441028 - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

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

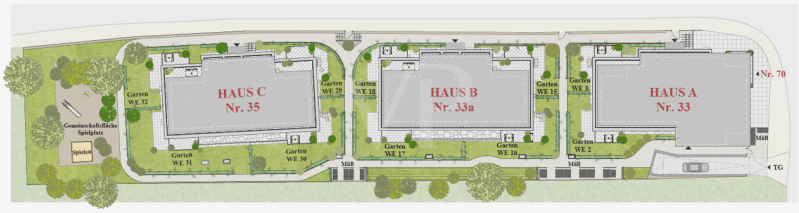
Objektnummer: 25441028 - 01219 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441028 - 01219 Dresden

Die Immobilie

Lageplan
Haus A, B, C

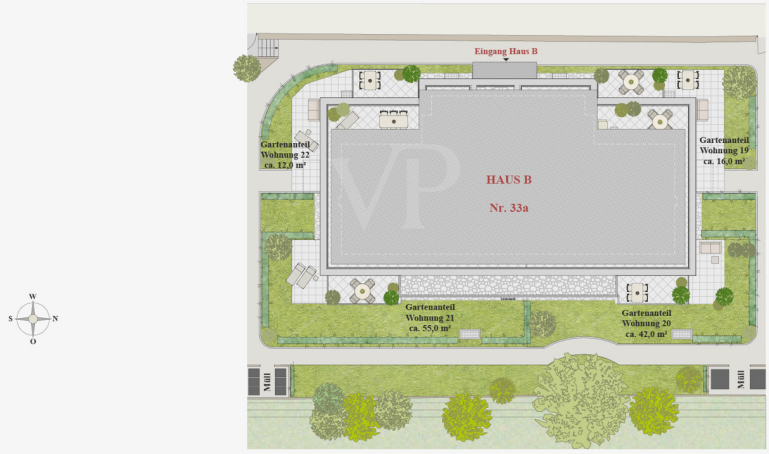


GRUNDRISS
Tiefgarage und Abstellräume
Haus C - Haus B - Haus A

Objektnummer: 25441028 - 01219 Dresden

Die Immobilie

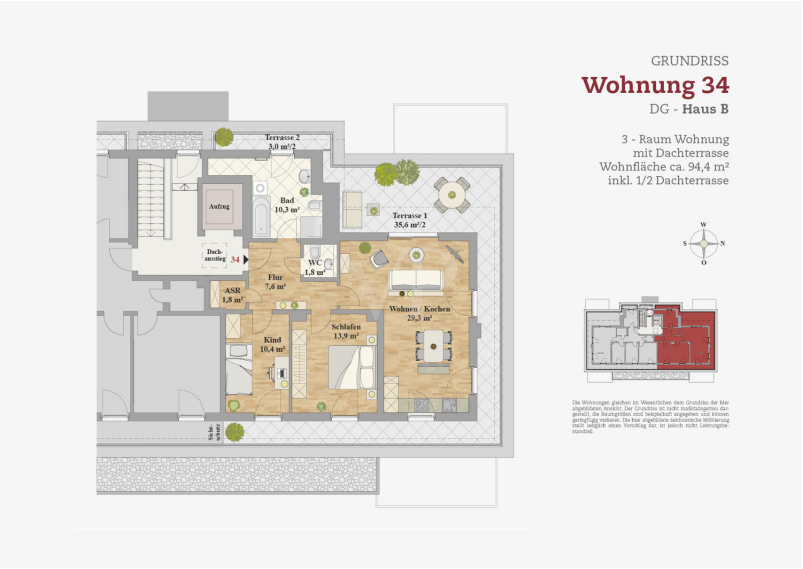
Gartenplan
Haus B



GRUNDRISS
Abstellräume
KG - Haus B

Objektnummer: 25441028 - 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: 25441028 - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügige Etagenwohnung (Nr. 34, Haus B), die voraussichtlich im Jahr 2026 als Erstbezug zur Verfügung steht. Diese moderne Immobilie befindet sich in der Bauphase und bietet eine Wohnfläche von ca. 94,4 m², inklusive einer einladenden Dachterrasse, die das Wohnambiente optimal erweitert.

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und ist optimal für Familien geeignet, da sie über drei Zimmer verfügt. Dazu zählen ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit offener Küche sowie zwei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung bietet viel Platz für individuelle Gestaltungswünsche und sorgt für einen angenehmen Wohnkomfort.

Besonderen Wert wurde bei der Planung auf die Qualität der Ausstattung gelegt. Die bodentiefen Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Für ein komfortables Wohngefühl selbst an kalten Tagen sorgt die installierte Fußbodenheizung, die unter hochwertigen keramischen Fliesen und Echtholzparkett verlegt wurde. Das Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine bodentiefe Dusche. Zusätzlich steht ein praktisches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die nachhaltige Energieversorgung. Die Wohnung ist an eine Solaranlage angeschlossen, die die zentrale Heizungsanlage unterstützt und zu einem umweltbewussten Lebensstil beiträgt.

Ein privater Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Ausstattung dieser Wohnung und bietet sicheren und bequemen Zugang. Zusätzliche Lagermöglichkeiten bietet das dazugehörige Kellerabteil. Der barrierefreie Zugang wird durch einen Aufzug im Treppenhaus gewährleistet, der alle Stockwerke miteinander verbindet.

Die Liegenschaft ist Teil eines Neubauprojekts und verbindet moderne Architektur mit gehobener Ausstattung. Die Lage ist ideal für Familien und Berufstätige, die eine gute Verkehrsanbindung und gleichzeitig eine ruhige Wohngegend schätzen.

Für Familien, die großen Wert auf ein durchdachtes Wohnkonzept und hochwertige Ausstattung legen, ist diese Wohnung eine ideale Wahl. Die Nähe zu Schulen, Geschäften des täglichen Bedarfs und Freizeitmöglichkeiten erhöht die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich.

Interessenten haben die Möglichkeit, sich bereits heute einen Eindruck von diesem

spannenden Bauvorhaben zu machen und weitere Informationen zu erhalten. Schreiben Sie uns gerne, um eine geplante Besichtigung zu vereinbaren und mehr über diese zukunftsorientierte Immobilie zu erfahren.

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

Objektnummer: 25441028 - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

WOHNUNG Nr. 34 (HAUS B)
- 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

Objektnummer: 25441028 - 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: 25441028 - 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: 25441028 - 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