Dresden

# Modern apartment with balcony and solar panels, ready for occupancy from 2026

*Property ID: 25441025*




PURCHASE PRICE: 517.100 EUR • LIVING SPACE: ca. 80.1 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25441025 |
| Living Space | ca. 80.1 m² |
| Floor | 2 |
| Rooms | 3 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2026 |
| Type of parking | 1 x Underground car park, 32400 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 517.100 EUR |
| Type | Apartment |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Garden / shared use |

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Fossil CHP |
| Energy certificate valid until | 01.09.2034 |
| Power Source | District heating |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 36.7 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A |
| Year of construction according to energy certificate | 2024 |

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

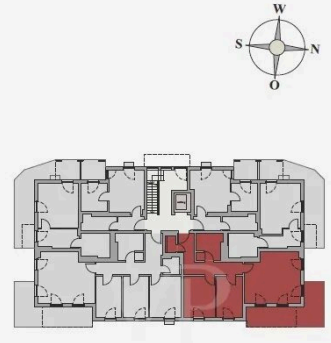
# The property





Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# The property




Die Wohnungen gleichen im Wesentlichen dem Grundriss der hier abgebildeten Ansicht. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu dargestellt, die Raumgrößen sind beispielhaft angegeben und können geringfügig variieren. Die hier abgebildete zeichnerische Möblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar, ist jedoch nicht Leistungsbestandteil.



Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# A first impression

Zum Verkauf steht eine moderne Etagenwohnung (Nr. 13, Haus A) im zweiten Obergeschoss eines im Jahr 2026 fertiggestellten Mehrfamilienhauses, welches derzeit noch im Bau ist. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 88,5 m² bietet diese Immobilie ideale Voraussetzungen für eine Familie oder Paare, die Wert auf zeitgemäßes Wohnen in urbaner Lage legen.

Diese hochwertig ausgestattete Vier-Zimmer-Wohnung umfasst ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das durch bodentiefe Fenster eine helle und freundliche Atmosphäre schafft. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Verweilen und Entspannen einlädt. Besonders hervorzuheben ist die offene Küche, die sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt und alle Voraussetzungen für gesellige Kochabende erfüllt.

Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Rückzugsmöglichkeit. Die beiden Kinderzimmer sind vielseitig nutzbar und können je nach Bedarf auch als Büro oder Hobbyraum eingerichtet werden. Das stilvolle Tageslichtbad verfügt über eine moderne Badewanne sowie eine bodentiefe Dusche, was höchsten Komfort garantiert. Ein zusätzliches Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Die Ausstattungsqualität der Wohnung ist gehoben. So wurden in den Wohnräumen keramische Fliesen und hochwertiges Echtholzparkett verlegt, die für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgen. Die zentrale Heizungsanlage wird durch eine Fußbodenheizung ergänzt, die für gleichmäßige Wärmeverteilung im gesamten Wohnbereich sorgt. Zusätzlich ist die Wohnung mit modernen elektrischen Rollläden und einer effizienten Solaranlage ausgestattet, die sowohl den Energieverbrauch senken als auch die Betriebskosten der Wohnung optimieren.

Ein weiteres Plus dieser Immobilie ist der eigene Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das zusätzliche Staufläche bietet. Ein Aufzug im Treppenhaus sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen und unterstreicht die durchdachte Infrastruktur des Gebäudes.

Insgesamt bietet diese Neubauwohnung ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit einer gelungenen Kombination aus Funktionalität und Komfort. Für detaillierte Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, Wohnen auf hohem Niveau zu erleben. Kontaktieren Sie uns noch heute!

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

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# Details of amenities

WOHNUNG Nr. 13 (HAUS A)
- Wohnfläche 88,50 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

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# All about the location

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.

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# Other information

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.

Property ID: 25441025 - 01219 Dresden

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steffen Dreier

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com