Dresden

3-Raumwohnung mit Terrasse in den eigenen Garten

Objektnummer: 25441025



KAUFPREIS: 517.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.1 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

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

Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441025
Wohnfläche	ca. 80.1 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 32400 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	517.100 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	01.09.2034
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	36.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2024

Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

Die Immobilie





Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Erdgeschosswohnung entsteht in einem hochwertigen Neubauprojekt, dessen Fertigstellung für das Jahr 2026 vorgesehen ist. Die Wohnung überzeugt durch zeitgemäßen Wohnkomfort, moderne Haustechnik und eine ruhige, grün geprägte Lage in Dresden-Leubnitz-Neuostra.

Die ca. 80 m² große Drei-Zimmer-Wohnung ist mit bodentiefen, dreifachverglasten Fenstern ausgestattet, die für helle Räume und ein angenehmes Wohnklima sorgen. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort sowie einen flexiblen Sicht- und Sonnenschutz. Vom großzügigen Wohnbereich aus gelangt man auf die Terrasse, die direkt in den zur Wohnung gehörenden privaten Garten übergeht und den Wohnraum sinnvoll ins Freie erweitert.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen für gleichmäßige Wärme sorgt. Hochwertige keramische Fliesen sowie Echtholzparkett unterstreichen den modernen und zugleich langlebigen Ausstattungsstandard. Die Energieversorgung des Gebäudes erfolgt nachhaltig über Fernwärme in Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Ergänzend verfügt die Wohnung neben dem vollwertigen Bad über ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort im Alltag zusätzlich erhöht.

Auch die Außenanlagen sind ansprechend und mit Blick auf Aufenthaltsqualität gestaltet. Die grüne Umgebung von Leubnitz-Neuostra bietet ein ruhiges Wohnumfeld mit gewachsener Struktur und guter Anbindung, wodurch sich diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger als attraktive Option darstellt.

Objektnummer: 25441025 - 01219 Dresden

Alles zum Standort

Dresden präsentiert sich als eine Stadt von beständiger Attraktivität, geprägt von einer ausgewogenen Mischung aus historischer Eleganz und moderner Infrastruktur. Die lebendige Kulturmetropole überzeugt durch ihre hervorragende medizinische Versorgung, ein gut ausgebautes Verkehrsnetz sowie zahlreiche Grünflächen, die Ruhe und Erholung im urbanen Umfeld ermöglichen. Für Senioren bietet Dresden eine lebenswerte Umgebung, die Komfort und Sicherheit in den Vordergrund stellt und zugleich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung bereithält.

Der Stadtteil Leubnitz besticht durch seine ruhige und gepflegte Wohnatmosphäre, die besonders älteren Menschen ein Gefühl von Geborgenheit und Wohlbefinden vermittelt. Eingebettet in eine grüne Umgebung, verbindet Leubnitz naturnahes Wohnen mit einer angenehmen Nachbarschaft und einer verlässlichen Infrastruktur. Die harmonische Balance zwischen urbaner Nähe und ländlicher Ruhe macht diesen Stadtteil zu einem idealen Rückzugsort für Senioren, die Wert auf Lebensqualität und eine entspannte Alltagsgestaltung legen.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Alltag komfortabel und sicher gestalten. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in nur etwa fünf bis zwölf Minuten zu Fuß gewährleistet, was schnelle und unkomplizierte Zugänge zu Gesundheitsleistungen garantiert. Für die Erholung bieten gepflegte Parks und Spielplätze, darunter der nahegelegene Heiligenbornpark, einladende Orte für Spaziergänge und frische Luft. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen wie Kauschaer Straße und Thomas-Mann-Straße ermöglichen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, wodurch auch weiter entfernte Ziele mühelos erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch gemütliche Cafés und Restaurants, die zu genussvollen Stunden in angenehmer Atmosphäre einladen.

Für Senioren, die Wert auf eine ruhige, sichere und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, vereint Leubnitz in Dresden all diese Vorzüge zu einem Ort, der Geborgenheit und Lebensfreude in harmonischer Weise miteinander verbindet. Hier lässt sich der Lebensabend in einem Umfeld verbringen, das sowohl Komfort als auch eine hohe Lebensqualität verspricht.

Wie gefällt Ihnen diese Beschreibung?

Objektnummer: 25441025 - 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: 25441025 - 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