

Dresden

# Baugrundstück für Ihr Traumhaus in Citylage

???????? ?????????: 24441009

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 269.000 EUR • ?????? ???: 890 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24441009 - 01239 Dresden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

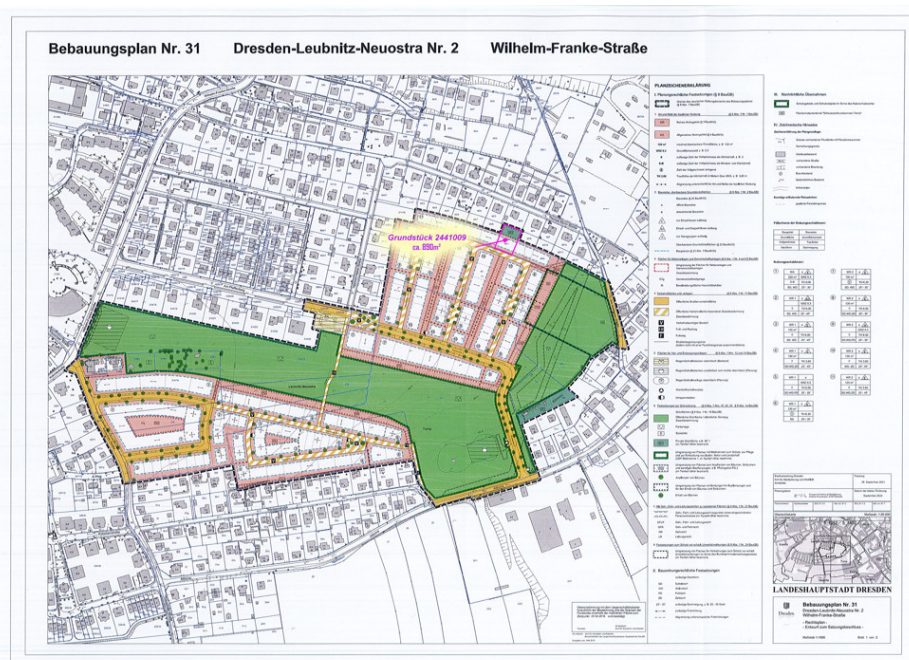
??????? ?????????: 24441009 - 01239 Dresden

?? ??? ??????

|                           |                  |                                                                                       |
|---------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ???????? 24441009 | ???? ??????      | 269.000 EUR                                                                           |
|                           | ?????            | ?????????                                                                             |
|                           | ???????????????? |                                                                                       |
|                           | ??????????       | Käuferprovision<br>beträgt 7,14 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |

??????? ???????: 24441009 - 01239 Dresden

??    ????????



??????? ???????? : 24441009 - 01239 Dresden

?? ????????





Erfahren Sie den  
aktuellen Marktwert  
Ihrer Immobilie **online**.

Lassen Sie Ihre Immobilie von einem Experten  
eines ausgezeichneten Maklerhauses bewerten.

**Kontaktieren Sie uns.**

---

VON POLL IMMOBILIEN / VON POLL COMMERCIAL - Shop Dresden  
Wilsdruffer Straße 15 | 01067 Dresden | T.: 0351 - 21 06 869 0 | [dresden@von-poll.com](mailto:dresden@von-poll.com)



??????? ???????? : 24441009 - 01239 Dresden

?? ????????



??????? ?????????: 24441009 - 01239 Dresden

??? ?????? ?????????

In begehrter Wohnlage im Südosten der Landeshauptstadt präsentiert sich dieses ca. 890 m<sup>2</sup> große Baugrundstück als besondere Gelegenheit. Wenn Sie sich zentrumsnah ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten, dann verspricht Ihnen die optimale Ausrichtung den ganzen Tag herrliche Sonne und dank seiner Rand- und leichten Hanglage genießen Sie dabei einen traumhaften Panoramablick. Die Zufahrt erfolgt über eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße, insofern gibt es keinen direkten Durchgangsverkehr und Sie wohnen in angenehmer Ruhe mit Freiraum und hoher Privatsphäre. Ob dieser herrlich ruhigen Lage mit Blick in Richtung Sächsische Schweiz sind der charmante Dorfkern und die ÖPNV-Anbindung fußläufig erreichbar. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird nach dem bestehenden Bebauungsplan Leubnitz-Neuostra Nr.31 der Stadt Dresden geregelt. Demnach besteht die Möglichkeit, das Grundstück mit einem Einzelhaus zu bebauen. Ob Bungalow oder Stadtvilla, beides ist möglich. Hierbei sind die folgende Abmessungen zu berücksichtigen: Grundfläche max. ca. 120 m<sup>2</sup>, Traufhöhe max. 3,60 m, bis maximal 2 Vollgeschosse, mit einem wahlweise Sattel-, Walm- oder Zeltdach und einer Dachneigung von 25° bis 45°. Eine Architektenplanung für Ihr zukünftiges Einfamilienhaus können wir sehr gern auf Wunsch für Sie organisieren. Das Grundstück wird ohne Bauträgerbindung verkauft. Die Erschließung erfolgt durch einen Erschließungsträger und beläuft sich auf ca. 252€ pro m<sup>2</sup> ( Verhandlungsbasis) . Diese Kosten sind nicht Bestandteil unseres Angebotes und müssen zusätzlich eingeplant werden. Sodaß Sie mit ca. 493.000 € Gesamtkosten für das Grundstück inkl. Erschließung rechnen müssen. Es besteht außerdem die Möglichkeit den umbebaubaren Grünflächenanteil des Grundstückes von der Erschließung abzuziehen bzw. nicht zu erwerben. Hier wäre eine Teilung nötig. Das würde dann die Erschließungskosten minimieren.

??????? ?????????: 24441009 - 01239 Dresden

???????????????? ???? ?????????

- Grundstück bebaubar nach Bebauungsplan Nr.31- Leubnitz Neuostra
- Einzelhaus mit maximal 2 Vollgeschossen, auch Bungalow
- maximale überbaubare Grundfläche 120m<sup>2</sup>
- Traufhöhe maximal 3,60 m
- Grundstücksfläche ca. 890m<sup>2</sup>, inkl. Grünflächenanteil
- Erschließungskosten zzgl. ca. 252 €/m<sup>2</sup> ( verhandelbar )
- wird durch Erschließungsträger erschlossen

??????? ?????????: 24441009 - 01239 Dresden

??? ??? ??? ???????????

Dieses zum Verkauf stehende Baugrundstück befindet sich in ruhiger und grüner Randlage im gefragten Stadtteil Leubnitz-Neuostra und ist Teil eines Baugebietes in attraktiver städtischer Lage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Der öffentliche Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Haltestellen sehr gut angebunden. Von hier aus gelangt man in kurzer Zeit zu allen wichtigen Zielen in und um Dresden, ohne dabei störend in direkter Sichtbarkeit zu sein. Einkaufsmöglichkeiten, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und gute gewachsene soziale Struktur aus und bietet zugleich eine gute Anbindung an das Stadtzentrum und die umliegenden Stadtteile.

??????? ?????????: 24441009 - 01239 Dresden

????? ??????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24441009 - 01239 Dresden

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Steffen Dreier

---

Wilsdruffer Straße 15 ??????  
E-Mail: dresden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)