

Dresden

TU-nahe 2-Raum-Neubauwohnung mit Balkon - attraktive Kapitalanlage in Dresden

Objektnummer: 25441089

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 309.600 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 42,3 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441089
Wohnfläche	ca. 42,3 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2028

Kaufpreis	309.600 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

www.von-poll.com

SEITE 101

WOHNUNGSKONZEPT
VIELFALT, DIE BEGEISTERTEFFIZIENT &
NACHHALTIG

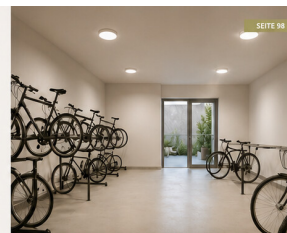
- 11 Energieeffiziente Bauweise nach ENW-Standart 55
- 10 Fernwärmenutzung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung
- 11 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 10 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität



SEITE 04

NACHHALTIGE
MOBILITÄT

- 10 Großzügiger Fahrradstellplatz im Erdgeschoss
- 11 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 10 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten



SEITE 08

DURCHDACHTE
AUSSTATTUNG

- 11 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 11 Positionenauflauf in alle Geschosse
- 10 Abstellräume und Technikflächen im Untergeschoss
- 10 Barrierefreie Zugänge für mehr Komfort



SEITE 35

ZEITPLAN

Q4 / 2024
ProjektstartQ1 / 2025
BaubeginnQ2 / 2026
Rohbau fertiggestelltQ2 / 2027
FertigstellungQ3 / 2027
Übergabe

SEITE 21

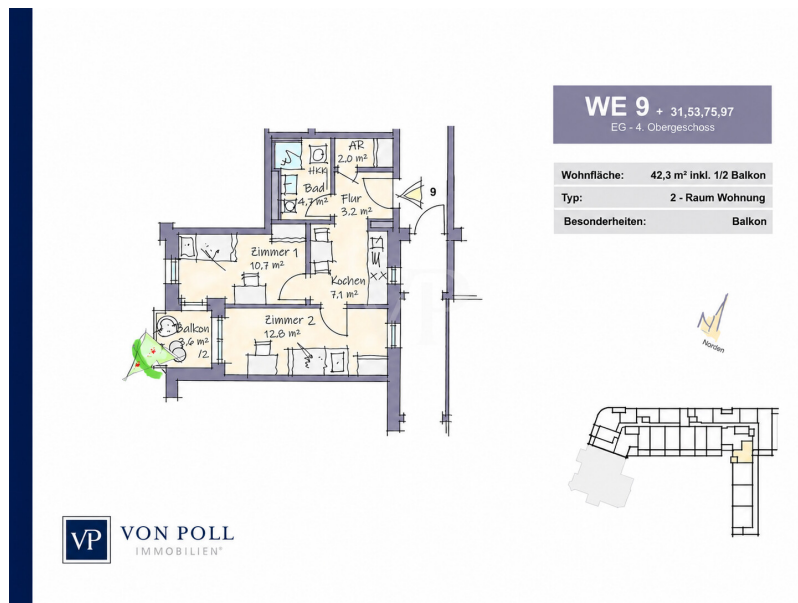
Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441089 - 01069 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: 25441089 - 01069 Dresden

Ein erster Eindruck

Der Wohncampus Bayrisches Viertel Dresden entsteht in einer der nachgefragten innerstädtischen Wohnlagen der Dresdner Südvorstadt, in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Dresden. Der Baustart ist bereits erfolgt. Die Fertigstellung sowie der Erstbezug werden im Jahr 2028 erfolgen.

Das Neubauensemble entlang der Münchner Straße / Helmholtzstraße verbindet moderne Architektur, funktionale Grundrisskonzepte und eine auf langfristige Werthaltigkeit ausgerichtete Bau- und Ausstattungsqualität.

Das Projekt richtet sich an unterschiedliche Nutzergruppen - von Studierenden und Berufspendlern über Singles und Paare bis hin zu Kapitalanlegern, die eine kompakte, moderne und gut vermietbare Einheit in universitätsnaher Lage suchen.

Das Gesamtkonzept umfasst ein differenziertes Angebot aus kompakten Mikroapartments sowie größeren 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen. Im Mittelpunkt stehen funktionale Grundrisse, helle Wohnbereiche und eine moderne Ausstattung, die den Anforderungen an komfortables und zugleich wirtschaftliches Wohnen entspricht. Die Wohneinheit 31 basiert auf dem Grundriss der ursprünglich dargestellten WE 9 auf Seite 46 des Projekt-Exposés; WE 9 ist nach Angabe bereits verkauft, angeboten wird konkret die WE 31 im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung bietet ca. 42,3 m² Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche und ist als kompakte 2-Raum-Wohnung konzipiert. Zwei gut nutzbare Zimmer mit ca. 10,7 m² und ca. 12,8 m² schaffen eine klare Aufteilung und ermöglichen eine flexible Nutzung als Wohn- und Schlafzimmer, als Homeoffice-Ergänzung oder - je nach Vermietungskonzept - auch als kompakte Einheit für Studierende und Berufspendler. Die separate Küche mit ca. 7,1 m² ist funktional angeordnet und sorgt für eine klare Trennung von Kochen, Wohnen und Schlafen.

Ein besonderer Mehrwert der Einheit ist der vorhandene Balkon. Dieser ist laut Grundriss mit ca. 3,6 m² Grundfläche ausgewiesen und wird hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt. Er erweitert die kompakte Wohnung um einen privaten Außenbereich und erhöht die Aufenthaltsqualität, insbesondere in den warmen Monaten. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Bad mit ca. 4,7 m², einen Flur mit ca. 3,2 m² sowie einen praktischen Abstellraum mit ca. 2,0 m² innerhalb der Wohnung.

Die Bausubstanz wird als Neubau nach aktuellen bautechnischen Anforderungen hergestellt. Laut Baubeschreibung wird das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 nach den Vorgaben des

Gebäudeenergiegesetzes errichtet. Vorgesehen sind unter anderem massive Bauteile aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein, wärmegeämmte Außenbauteile, Dreifachverglasung, schwimmende Estriche auf Trittschalldämmung sowie eine moderne technische Gebäudeausstattung. Damit entsteht ein Gebäude, das Energieeffizienz, Wohnkomfort, Schallschutz und nachhaltige Vermietbarkeit miteinander verbindet.

Für den täglichen Komfort verfügt das Objekt über drei moderne, schwellenarme Aufzüge, die die Wohnebenen bequem erschließen. Ergänzt wird das Konzept durch eine hauseigene Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen, großzügige Fahrradabstellmöglichkeiten bzw. Fahrradgarage, separate Abstellmöglichkeiten sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche im Erdgeschoss. Die freundlich gestalteten Außenanlagen mit Aufenthaltsbereichen im Innenhof stärken den gemeinschaftlichen Charakter des Wohncampus und schaffen zusätzliche Qualität im Wohnumfeld.

Die Ausstattung der Wohnungen ist auf modernes, pflegeleichtes und komfortables Wohnen ausgelegt. Vorgesehen sind unter anderem Fußbodenheizung, Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafbereichen, keramische Fliesen im Bad und entsprechenden Nebenbereichen, bodengleiche Duschen, elektrische Außenrollläden, bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren, eine Video-Gegensprechanlage sowie Netzwerk- und Multimediadosen. Für die Einheit ist laut Ausstattungskonzept eine zeitgemäße Einbauküche vorgesehen.

Die Wohneinheit 31 eignet sich durch ihre kompakte 2-Raum-Struktur, den separaten Küchenbereich, den praktischen Abstellraum, den Balkon und die universitätsnahe Lage besonders für Singles, Studierende, Berufspendler sowie Kapitalanleger. Die Kombination aus Neubauqualität, Aufzug, Einbauküche, moderner Haustechnik, Balkon und gefragter TU-naher Lage bildet ein überzeugendes Gesamtpaket für Eigennutzung oder Vermietung.

VON POLL DRESDEN

Henrik Otto (Betriebswirt) | henrik.otto@von-poll.com

Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

Ausstattung und Details

- Wohnung: WE 31 als aktuell anzubietende Einheit mit Grundriss gemäß Seite 46
- Statushinweis: WE 9 ist dem Grundriss ursprünglich zugeordnet, nach Angabe jedoch bereits verkauft und wird daher nicht aktiv angeboten
- Grundrissseite: Seite 46 im vorhandenen Projekt-Exposé
- Etage WE 31: 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 42,3 m² inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- Wohnungstyp: 2-Raum-Wohnung
- Besonderheiten laut Grundriss: Balkon
- Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 3,6 m² Grundfläche, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- Küche: ca. 7,1 m², separat angeordnet und funktional nutzbar
- Zimmer 1: ca. 10,7 m², gut nutzbar als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich
- Zimmer 2: ca. 12,8 m², gut proportioniert und flexibel nutzbar
- Bad: ca. 4,7 m², gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- Flur: ca. 3,2 m² mit effizienter Erschließung der Räume
- Abstellraum: ca. 2,0 m² innerhalb der Wohnung
- Einbauküche: vorgesehen; zeitgemäße Küchenlösung gemäß Ausstattungskonzept
- Fenster / Belichtung: bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren gemäß Ausstattungskonzept für helle, freundliche Wohnbereiche
- Bodenbeläge: Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen; keramische Fliesen im Bad bzw. entsprechenden Bereichen gemäß Baubeschreibung
- Komfortausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden, Video-Gegensprechanlage, moderne Elektro- und Multimediainfrastruktur
- Erschließung: schwellenarme Aufzüge im Gebäude vorhanden
- Fahrrad / Mobilität: Fahrradabstellmöglichkeiten bzw. Fahrradgarage sowie Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen im Objekt vorhanden
- Zielgruppe: ideal für Singles, Studierende, Berufspendler, Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Wunsch nach kompakter Neubauwohnung und Balkon
- Vermarktungshinweis: Für die Portale sollte WE 31 klar als verfügbare Einheit hervorgehoben werden; WE 9 dient nur als Grundrissreferenz und ist bereits verkauft
- Fertigstellung 2028

Objektnummer: 25441089 - 01069 Dresden

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Bayrischen Viertel innerhalb der Dresdner Südvorstadt, einem urbanen und zugleich gewachsenen Quartier im Stadtbezirk Plauen. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Technischen Universität Dresden, zur Sächsischen Landesbibliothek - Staats- und Universitätsbibliothek Dresden sowie zu zahlreichen wissenschaftlichen Einrichtungen aus. Dadurch entsteht ein lebendiges, junges und zugleich sehr stabiles Umfeld mit hoher Nachfrage nach modernem Wohnraum.

Das direkte Wohnumfeld bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Cafés, Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in der Umgebung und sind teils bequem zu Fuß erreichbar. Die Mischung aus historischer Altbausubstanz, moderner Neubebauung, universitätsnaher Atmosphäre und gewachsener Nahversorgung macht die Südvorstadt zu einer besonders gefragten Wohnlage für Eigennutzer und Mieter.

Auch die Naherholung kommt in der Umgebung nicht zu kurz. Grünflächen wie der Bienertpark und der Fichtepark sowie weitere Freiräume im Umfeld bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und kurze Erholungspausen im Alltag. Gleichzeitig bleibt die Dresdner Innenstadt mit ihren Kultur-, Einkaufs- und Freizeitangeboten schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr komfortabel. Straßenbahn- und Busverbindungen im Umfeld sichern eine schnelle Verbindung in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof, Universität und angrenzende Stadtteile. Der Dresdner Hauptbahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an den Regional- und Fernverkehr. Damit ist die Lage sowohl für Studierende als auch für Pendler, Berufstätige und Stadtliebhaber attraktiv.

Objektnummer: 25441089 - 01069 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 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.

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: 25441089 - 01069 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