

Dresden

78,9 m² Neubaukomfort im Bayerischen Viertel – zentrumstern und bestens angebunden

Objektnummer: 25441085

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 551.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,9 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441085 - 01069 Dresden

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

Objektnummer: 25441085 - 01069 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441085	Kaufpreis	551.500 EUR
Wohnfläche	ca. 78,9 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1		
Baujahr	2026		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 25441085 - 01069 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Fernwärme

Objektnummer: 25441085 - 01069 Dresden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

SEITE 101

WOHNUNGSKONZEPT
VIELFALT, DIE BEGEISTERT

SEITE 98

NACHHALTIGE MOBILITÄT

- 50 Großzügiger Fahrradstellplatz im Erdgeschoss
- 73 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 62 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten

SEITE 94

EFFIZIENT & NACHHALTIG

- 111 Energieeffiziente Bauweise nach EN15603:2019
- 103 Fernwärmenutzung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieerzeugung
- 102 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 105 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität

SEITE 35

DURCHDACHTE AUSSTATTUNG

- 101 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 102 Personenaufzug in alle Geschosse
- 103 Abstellräume und Technikflächen im Untergeschoss
- 104 Barrierefreie Zugänge für mehr Komfort

ZEITPLAN

Q4 / 2024
Projektstart

Q1 / 2025
Baubeginn

Q2 / 2026
Rohbau fertiggestellt

Q2 / 2027
Fertigstellung

Q3 / 2027
Übergabe

SEITE 21

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

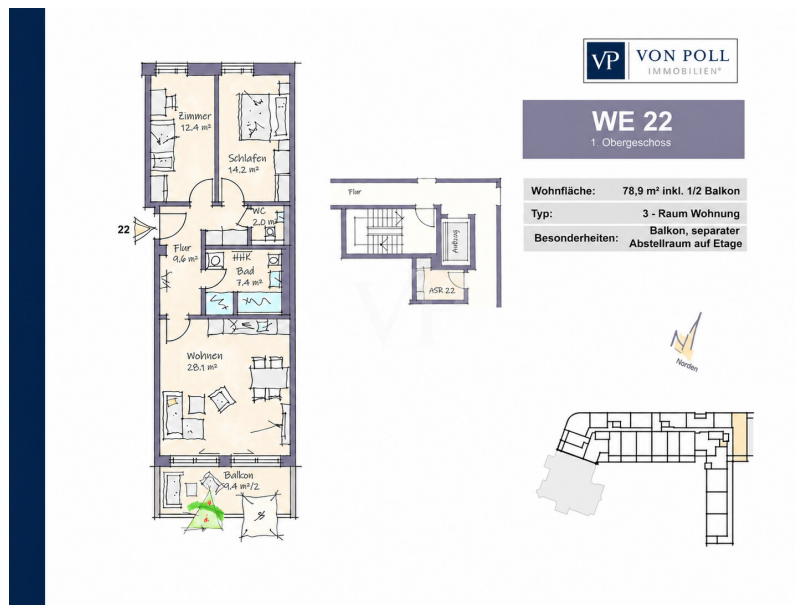
Objektnummer: 25441085 - 01069 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 25441085 - 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: 25441085 - 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. Das Neubauensemble entlang der Münchner Straße / Helmholtzstraße verbindet moderne Architektur, funktionale Grundrisskonzepte und eine auf langfristige Werthaltigkeit ausgerichtete Bau- und Ausstattungsqualität.

Die Anlage ist auf unterschiedliche Nutzergruppen zugeschnitten - von Studierenden und Berufspendlern über Singles und Paare bis hin zu Wohngemeinschaften und Kapitalanlegern, die eine gut vermietbare, zentrumsnahe Einheit suchen.

Das Projekt umfasst ein differenziertes Wohnungsangebot mit kompakten Mikroapartments sowie größeren 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen. Die Grundrisse sind klar strukturiert, alltagstauglich und auf eine effiziente Nutzung der Wohnfläche ausgelegt.

Wohnung 22 befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet als 3-Raum-Wohnung mit rund 78,9 m² Wohnfläche inklusive hälftiger Balkonfläche ein komfortables Raumprogramm mit getrennten Schlaf- bzw. Arbeitszimmern, großzügigem Wohnbereich, separatem Bad und zusätzlichem WC. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen privaten Freisitz mit zusätzlichem Nutzwert.

Die Bausubstanz wird als Neubau nach aktuellen bautechnischen Anforderungen hergestellt. Laut Baubeschreibung ist das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes vorgesehen. Die Konstruktion sieht unter anderem massive Bauteile aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein, wärmegeämmte Außenbauteile, Dreifachverglasung, schwimmende Estriche auf Trittschalldämmung sowie eine zeitgemäße technische Gebäudeausstattung vor. Damit entsteht ein Objekt, das Energieeffizienz, Schallschutz, Wohnkomfort und eine nachhaltige Vermietbarkeit miteinander verbindet.

Für zusätzlichen Komfort sorgen drei moderne, schwellenarme Aufzüge im Gebäude, die die Wohnebenen bequem erschließen. Ergänzt wird das Konzept durch eine hauseigene Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten bzw. Fahrradgarage, separate Abstellräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Bereiche im Erdgeschoss. Die Außenanlagen werden freundlich und zeitgemäß gestaltet; Sitz- und Aufenthaltsbereiche im Innenhof stärken den gemeinschaftlichen Charakter des Wohncampus und schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

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 in Bad und WC, bodengleiche Duschen, elektrische Außenrollläden, bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren, eine Video-Gegensprechanlage sowie Netzwerk- und Multimediadosen. Wohnung 22 erhält laut Baubeschreibung eine Einbauküche mit Markenmöbeln und Elektrogeräten, darunter ein Einbaukühlschrank, ein 60er Einbaugeschirrspüler, Herd, Ceran-Vierfachkochfeld, flache Umlufthaube und Einbauspüle.

Wohnung 22 eignet sich durch ihre Größe und Aufteilung besonders für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder eine hochwertige WG-Nutzung.

Die Kombination aus drei gut nutzbaren Zimmern, Balkon, separatem Bad und WC sowie dem zusätzlichen Abstellraum auf der Etage bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus Wohnkomfort, Funktionalität und Vermietbarkeit.

VON POLL DRESDEN

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

Objektnummer: 25441085 - 01069 Dresden

Ausstattung und Details

- **Wohnung: WE 22**
- **Etage: 1. Obergeschoss**
- **Wohnfläche: ca. 78,9 m² inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche**
- **Wohnungstyp: 3-Raum-Wohnung**
- **Besonderheit laut Grundriss: Balkon und separater Abstellraum auf der Etage**
- **Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 10,4 m², hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt**
- **Wohnbereich: ca. 28,1 m², großzügig geschnitten und mit Zugang zum Balkon**
- **Schlafzimmer: ca. 14,2 m²**
- **Weiteres Zimmer: ca. 12,9 m², nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer**
- **Flur: ca. 9,6 m² mit zentraler Erschließung der Räume**
- **Bad: ca. 7,4 m², gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche**
- **Separates WC: ca. 2,0 m²**
- **Einbauküche: vorgesehen; für WE 22 laut Baubeschreibung mit Einbaukühlschrank, 60er Einbaugeschirrspüler, Herd, Ceran-Vierfachkochfeld, flacher Umlufthaube und Einbauspüle**
- **Fenster / Belichtung: bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren gemäß Ausstattungskonzept für helle, freundliche Wohnbereiche**
- **Bodenbeläge: Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen; keramische Fliesen in Bad/WC bzw. entsprechenden Bereichen gemäß Baubeschreibung**
- **Komfortausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden, Video-Gegensprechanlage, moderne Elektro- und Multimediainfrastruktur**
- **Barrierearme Erschließung: schwellenarme Aufzüge im Gebäude vorhanden**
- **Abstellmöglichkeiten: separater Abstellraum ASR 22 auf der Etage sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Objekt**
- **Mobilität: Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen im Objekt; Wallbox-Vorbereitung bzw. Ladeinfrastruktur gemäß Baubeschreibung vorgesehen**
- **Zielgruppe: ideal für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf, Studierende/WG-Nutzung oder Kapitalanleger mit Fokus auf universitätsnahes Wohnen**

Objektnummer: 25441085 - 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: 25441085 - 01069 Dresden

Weitere Informationen

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: 25441085 - 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