Dresden

Kompakte Neubauwohnung mit Balkon in gefragter Dresdner Südvorstadt

Objektnummer: 25441088

KAUFPREIS: 338.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,3 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25441088 - 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: 25441088 - 01069 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	25441088
Wohnfläche	ca. 46,3 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2028

Kaufpreis	338.900 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

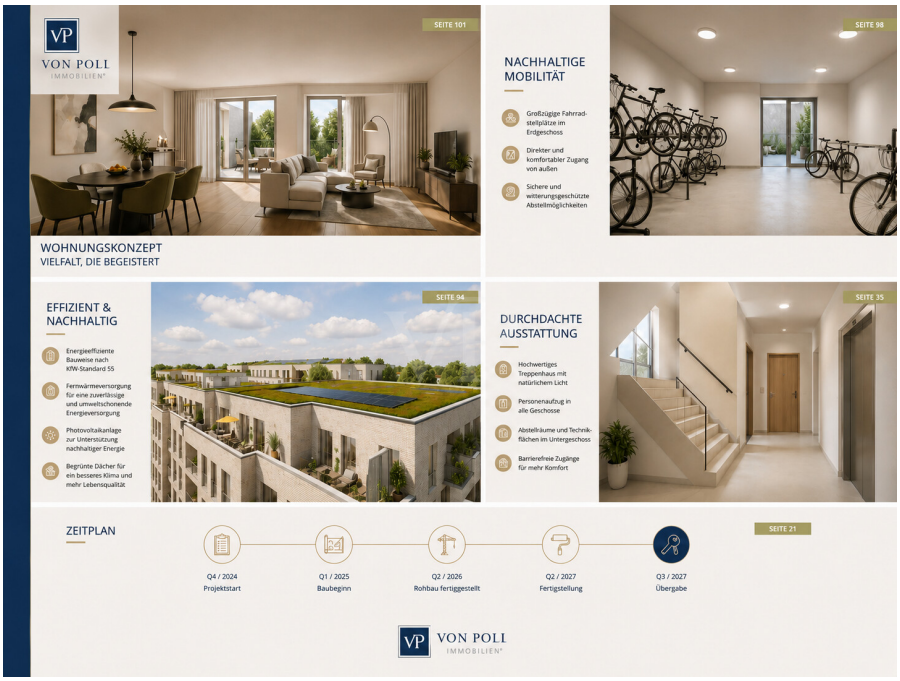
Objektnummer: 25441088 - 01069 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme

Objektnummer: 25441088 - 01069 Dresden

Die Immobilie

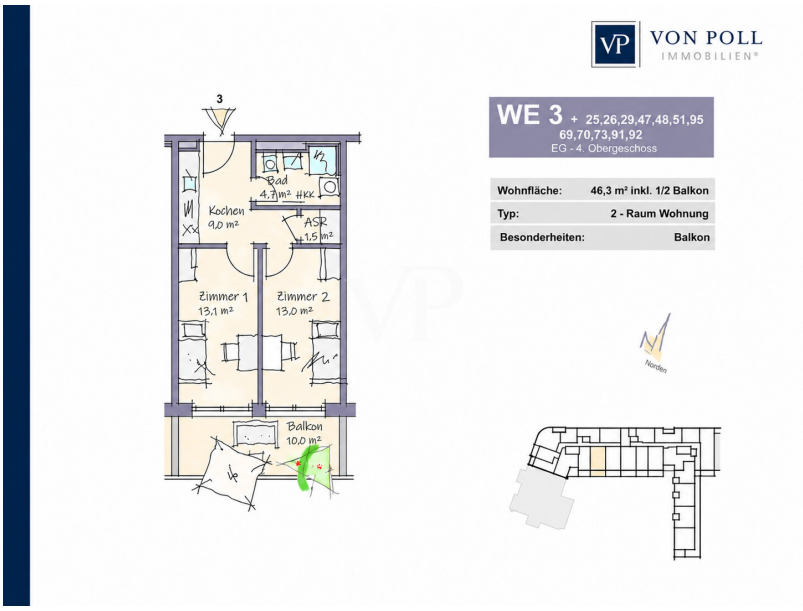


Objektnummer: 25441088 - 01069 Dresden

Die Immobilie

Objektnummer: 25441088 - 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: 25441088 - 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 Wohnkonzept umfasst ein differenziertes Angebot aus kompakten Mikroapartments sowie größeren 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen. Die Grundrisse sind klar strukturiert, alltagstauglich und auf eine effiziente Nutzung der Wohnfläche ausgelegt.

Die Wohneinheiten 26 und 29 gehören zu einem wiederkehrenden 2-Raum-Grundriss mit jeweils rund 46,3 m² Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche. Beide Einheiten befinden sich im 1. Obergeschoss und können daher mit einem einheitlichen Textaufbau vermarktet werden.

Der Grundriss überzeugt durch zwei nahezu gleich große Zimmer mit jeweils rund 13 m², wodurch die Wohnung flexibel nutzbar ist. Sie eignet sich sowohl als klassische 2-Raum-Wohnung mit Wohn- und Schlafzimmer als auch für eine kompakte WG-Nutzung oder für eine möblierte Vermietung an Studierende und Berufspendler. Die separate Küche mit rund 9,0 m² schafft eine funktionale Trennung zum Wohn- und Schlafbereich und ermöglicht eine klare Zonierung der Wohnung.

Besonders attraktiv ist der Balkon mit rund 10,0 m² Grundfläche, der beiden Zimmern vorgelagert ist und der Wohnung einen großzügigen privaten Außenbereich verleiht. Durch die hälftige Anrechnung des Balkons ergibt sich eine ausgewogene Wohnflächenstruktur mit gut nutzbaren Innenräumen und zusätzlicher Aufenthaltsqualität im Freien. Bad und Abstellraum ergänzen den kompakten Grundriss sinnvoll und erhöhen die Alltagstauglichkeit.

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, wärmegedämmte 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 hohen Alltagskomfort 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 Abstellmöglichkeiten 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 im Bad und entsprechenden Nebenbereichen, bodengleiche Duschen, elektrische Außenrollläden, bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren, eine Video-Gegensprechanlage sowie Netzwerk- und Multimediadosen. Für die Einheiten ist laut Ausstattungskonzept eine zeitgemäße Einbauküche vorgesehen.

Die Wohneinheiten 26 und 29 eignen sich durch ihre klare 2-Raum-Struktur, die nahezu gleich großen Zimmer, den großen Balkon und die universitätsnahe Lage besonders für Singles, Paare, Studierende, Berufspendler sowie Kapitalanleger. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, moderner Neubauausstattung, Aufzug, Einbauküche, Balkon und guter Vermietbarkeit bildet ein attraktives Gesamtpaket in gefragter Dresdner Südvorstadtlage.

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

Objektnummer: 25441088 - 01069 Dresden

Ausstattung und Details

- Wohnungen: WE 26 und WE 29 als aktuell anzubietende Einheiten mit identischem Grundriss
- Statushinweis: WE 3 ist dem Grundriss ursprünglich zugeordnet, nach Angabe jedoch bereits verkauft und wird daher nicht aktiv angeboten
- Grundrissseite: Seite 41 im vorhandenen Projekt-Exposé
- Etage WE 26: 1. Obergeschoss
- Etage WE 29: 1. Obergeschoss
- Wohnfläche je Einheit: ca. 46,3 m² inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- Wohnungstyp: 2-Raum-Wohnung
- Besonderheiten laut Grundriss: Balkon
- Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 10,0 m² Grundfläche, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- Küche: ca. 9,0 m², separat angeordnet und funktional als Koch- und Essbereich nutzbar
- Zimmer 1: ca. 13,1 m², gut proportioniert und flexibel als Wohn- oder Schlafzimmer nutzbar
- Zimmer 2: ca. 13,0 m², nahezu gleich groß und damit ebenfalls gut nutzbar
- Bad: ca. 4,7 m², gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- Abstellraum: ca. 1,5 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, Paare, Studierende, Berufspendler, kleine Wohngemeinschaften, Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Wunsch nach kompakter Neubauwohnung und großem Balkon
- Hinweis: WE 26 und WE 29 haben einen identischen Grundriss; lediglich Eingang, konkrete Wohnungsnummer und gegebenenfalls Kaufpreis sind anzupassen
- Fertigstellung 2028

Objektnummer: 25441088 - 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: 25441088 - 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: 25441088 - 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