Dresden

# 2-Raum-Neubauwohnung in zentraler Dresdner Lage mit nachhaltigen Investment-Konditionen

***Objektnummer: 25441058***

**KAUFPREIS: 321.436 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55,42 m² • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25441058 - 01219 Dresden**


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

**Objektnummer: 25441058 - 01219 Dresden**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25441058 |
| Wohnfläche | ca. 55,42 m² |
| Zimmer | 2 |
| Baujahr | 2026 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 20000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 321.436 EUR |
| Wohnungstyp | Apartment |
| Zustand der Immobilie | projektiert |
| Vermietbare Fläche | ca. 55 m² |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 25441058 - 01219 Dresden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25441058 - 01219 Dresden**

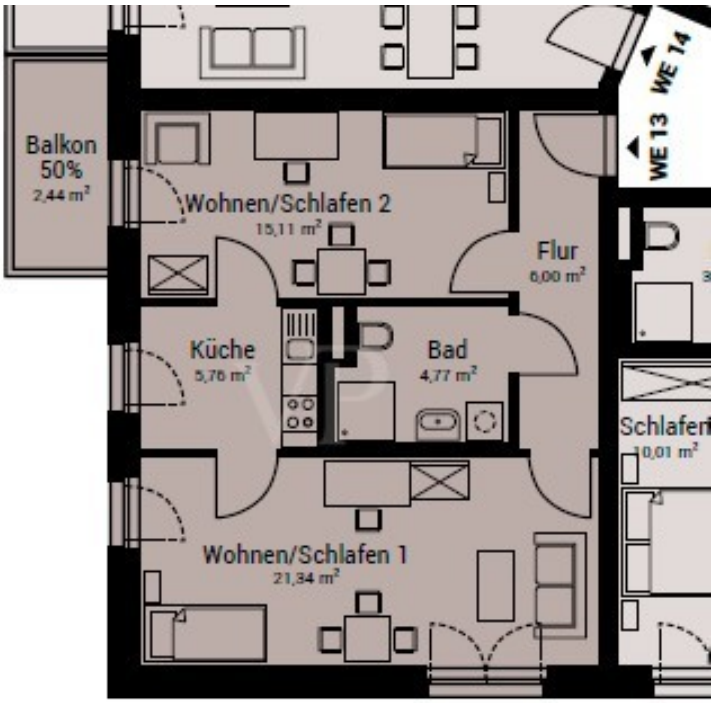
# Die Immobilie

**Objektnummer: 25441058 - 01219 Dresden**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25441058 - 01219 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: 25441058 - 01219 Dresden**

# Ein erster Eindruck

Im beliebten Stadtteil Seevorstadt-Ost, nur wenige Minuten vom Großen Garten entfernt, entsteht mit dem Neubauprojekt „Fünfeck“ ein einzigartiges Wohnensemble, das modernes Design, nachhaltige Bauweise und zentrumsnahe Lage miteinander vereint. Die hier angebotene 2-Raumwohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einem intelligenten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und nachhaltigem Wohnkomfort auf ca. 55?m² Wohnfläche.

Der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Rückzug und Erholung, während das modern gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Markenarmaturen von Grohe und Laufen überzeugt. Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen sowie eine energieeffiziente Fußbodenheizung unterstreichen den gehobenen Standard.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist bequem per Aufzug erreichbar. Die durchdachte Planung ermöglicht komfortables und zentrales Wohnen – ideal für Singles, Paare oder auch Senioren, die stadtnah leben möchten.

Ein echtes Plus: Das gesamte Gebäude wird im KfW-40-Standard mit QNG-Zertifizierung errichtet. Das bedeutet: hervorragende Energieeffizienz, niedrige Nebenkosten und Zugang zu attraktiven KfW-Förderdarlehen. Auch steuerliche Vorteile – etwa durch die degressive AfA – können genutzt werden, was diese Wohnung zusätzlich für Kapitalanleger interessant macht. Hierzu reichen wir Ihnen gern im Namen des Auftraggebers eine Beispielrechnung.

Ob Eigennutzung oder Vermietung: Die zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zu TU Dresden, Hauptbahnhof und Altstadt bietet beste Voraussetzungen für langfristige Werthaltigkeit und attraktive Mieterzielgruppen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, ÖPNV und Grünflächen liegen direkt vor der Tür.

Der Wohnung ist ein Außenstellplatz zugeordnet und es besteht die Möglichkeit den komfortabler Vermietungsservice zu nutzen.

**Objektnummer: 25441058 - 01219 Dresden**

# Alles zum Standort

Das „Fünfeck“ liegt zentral in Dresden in der Nähe des Zoos und am Rande der pulsierenden Dresdner Altstadt mit vielen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln könnte dabei kaum besser sein, denn sowohl U- und S-Bahn als auch Bus und Straßenbahn befinden sich in direkter Umgebung. Bis zu den Terrassen am Elbufer benötigt man mit dem Fahrrad gerade einmal 10 Minuten und auch die TU Dresden ist zu Fuß in einer Viertelstunde erreichbar.

Ob Supermarkt, Schule, Kindergarten, Apotheke, Restaurant, Bar oder Fitnessclub – die Auswahl in der Umgebung ist riesig und dabei ist alles in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

**Objektnummer: 25441058 - 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.

**Objektnummer: 25441058 - 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