

Dresden

# Attraktive Neubauwohnung in Toplage Dresden: TU-Nähe trifft Innenstadtkomfort

Objektnummer: 25441087

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 355.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25441087 - 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: 25441087 - 01069 Dresden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25441087</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>355.800 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 48,6 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2028</b>		

**Objektnummer: 25441087 - 01069 Dresden**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 25441087 - 01069 Dresden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Secret Sale

www.von-poll.com

SEITE 101

**WOHNUNGSKONZEPT**  
VIELFALT, DIE BEGEISTERT

SEITE 94

**EFFIZIENT & NACHHALTIG**

- 11 Energieeffiziente Bauweise nach EN15196/15197
- 12 Fernwärmeversorgung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung
- 13 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 14 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität

SEITE 98

**NACHHALTIGE MOBILITÄT**

- 25 Großzügige Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- 27 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 28 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten

SEITE 35

**DURCHDACHTE AUSSTATTUNG**

- 16 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 17 Positionenauflage in alle Geschosse
- 18 Abstellkame und Technischen im Untergeschoss
- 19 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®

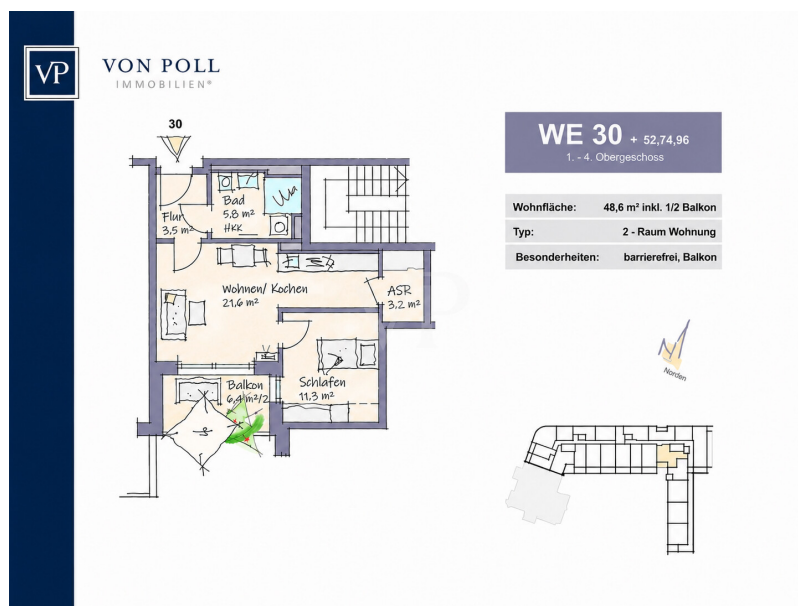
Objektnummer: 25441087 - 01069 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441087 - 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: 25441087 - 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 30 und 74 gehören zu einem wiederkehrenden 2-Raum-Grundriss mit rund 48,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche. Wohnung 30 befindet sich im 1. Obergeschoss, Wohnung 74 im 3. Obergeschoss. Die identischen Grundrisse ermöglichen eine einheitliche Vermarktung mit angepasster Geschossangabe.

Der offene Wohn- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet mit seinem Zugang zum Balkon eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Das separate Schlafzimmer schafft einen klar abgegrenzten Rückzugsbereich, während Bad, Flur und Abstellraum den kompakten Grundriss funktional ergänzen. Der Balkon mit rund 6,4 m<sup>2</sup> Grundfläche erweitert die Wohnung um einen privaten Außenbereich und erhöht die Aufenthaltsqualität spürbar.

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, wärmedämmte 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 in Bad und entsprechenden Nebenbereichen, bodengleiche Duschen, elektrische Außenrollläden, bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren, eine Video-Gegensprechanlage sowie Netzwerk- und Multimediasosen. Für die Einheiten ist laut Ausstattungskonzept eine zeitgemäße Einbauküche vorgesehen; zudem sind die Wohnungen laut Grundriss als barrierefrei ausgewiesen.

Durch die Kombination aus kompakter Wohnfläche, separatem Schlafzimmer, offenem Wohn-/Kochbereich, Balkon, Aufzug und hochwertiger Neubausausstattung eignen sich die Wohneinheiten 30 und 74 sehr gut für Singles, Paare, Studierende, Berufspendler sowie Kapitalanleger. Die Lage im universitätsnahen Wohnumfeld, die moderne Gebäudetechnik und die flexible Vermietbarkeit bilden ein attraktives Gesamtpaket in gefragter Dresdner Südvorstadtlage.

**VON POLL DRESDEN**

Henrik Otto (Betriebswirt) | [henrik.otto@von-poll.com](mailto:henrik.otto@von-poll.com)

**Objektnummer: 25441087 - 01069 Dresden**

## **Ausstattung und Details**

- **Wohnungen:** WE 30 und WE 74 als aktuell anzubietende Einheiten mit identischem Grundriss
- **Statushinweis:** WE 52 und WE 96 verfügen über denselben Grundriss, sind nach Angabe jedoch bereits verkauft und werden daher nicht aktiv angeboten
- **Grundrissseite:** Seite 61 im vorhandenen Projekt-Exposé
- **Etage WE 30:** 1. Obergeschoss
- **Etage WE 74:** 3. Obergeschoss
- **Wohnfläche je Einheit:** ca. 48,6 m<sup>2</sup> inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- **Wohnungstyp:** 2-Raum-Wohnung
- **Besonderheiten laut Grundriss:** barrierefrei, Balkon
- **Balkon:** vorhanden; laut Grundriss ca. 6,4 m<sup>2</sup> Grundfläche, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- **Wohn-/Kochbereich:** ca. 21,6 m<sup>2</sup>, offen gestaltet und mit Zugang zum Balkon
- **Schlafzimmer:** ca. 11,3 m<sup>2</sup>
- **Bad:** ca. 5,8 m<sup>2</sup>, gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- **Flur:** ca. 3,5 m<sup>2</sup> mit kompakter Erschließung der Räume
- **Abstellraum:** ca. 3,2 m<sup>2</sup> 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
- **Barrierearme Erschließung:** schwellenarme Aufzüge im Gebäude vorhanden; Einheit laut Grundriss als barrierefrei ausgewiesen
- **Fahrrad / Mobilität:** Fahrradabstellmöglichkeiten bzw. Fahrradgarage sowie Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen im Objekt vorhanden
- **Zielgruppe:** ideal für Singles, Paare, Studierende, Berufspendler, Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Wunsch nach kompakter Neubauwohnung, Balkon und sehr guter TU-Anbindung
- **Hinweis:** WE 30 und WE 74 haben einen identischen Grundriss; lediglich Etage, konkrete Wohnungsnummer und gegebenenfalls Kaufpreis sind anzupassen
- **Fertigstellung 2028**

**Objektnummer: 25441087 - 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: 25441087 - 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 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: 25441087 - 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](mailto:dresden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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