

Dresden

# Kompakte 2-Raum-Neubauwohnung mit Balkon - attraktive Kapitalanlage nahe TU Dresden

Objektnummer: 25441090

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

**KAUFPREIS: 341.100 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,6 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 25441090 - 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: 25441090 - 01069 Dresden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25441090</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>341.100 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 46,6 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: 25441090 - 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: 25441090 - 01069 Dresden

# Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

**WONNUNGSKONZEPT**  
VIELFALT, DIE BEGEISTERT

**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

**NACHHALTIGE MOBILITÄT**

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

**DURCHDACHTE AUSSTATTUNG**

- 16 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 17 Positionenauflauf in alle Geschosse
- 18 Abstellräume und Technikflächen 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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

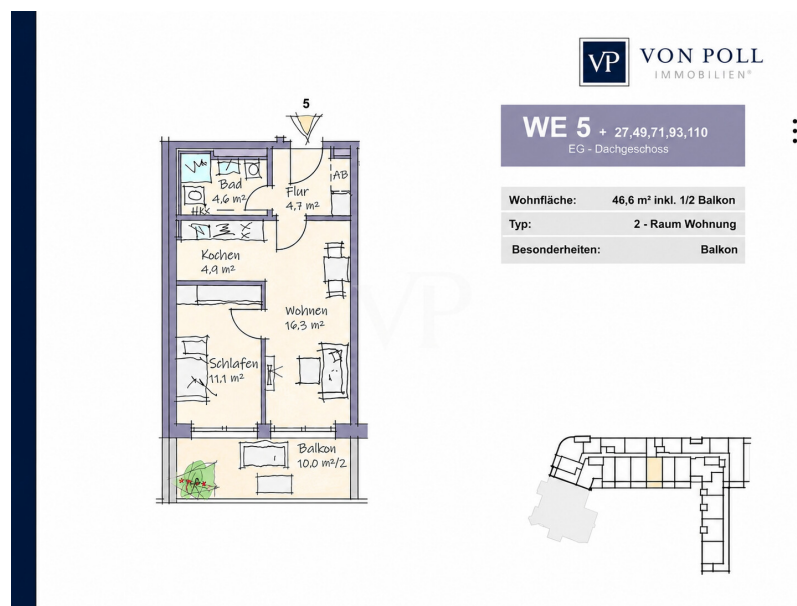
Objektnummer: 25441090 - 01069 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441090 - 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: 25441090 - 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 an kompakten Mikroapartments sowie 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen. Im Mittelpunkt stehen klare Raumstrukturen, helle Wohnbereiche, private Außenflächen und eine Ausstattung, die auf modernes, komfortables und pflegeleichtes Wohnen ausgerichtet ist. Die Wohneinheit 27 basiert auf dem Grundriss der ursprünglich dargestellten WE 5 auf Seite 43 des Projekt-Exposés; WE 5 ist nach Angabe bereits verkauft, angeboten wird konkret die WE 27 im 1. Obergeschoss.

Die Wohnung verfügt über ca. 46,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche und ist als kompakte, gut geschnittene 2-Raum-Wohnung konzipiert. Der Grundriss überzeugt durch eine klare Zonierung mit separater Küche, hellem Wohnbereich, Schlafzimmer, Bad, Flur und einem sehr großzügigen Balkon. Dadurch entsteht eine alltagstaugliche Wohnlösung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Fokus auf universitätsnahe Vermietung interessant ist.

Das Wohnzimmer ist laut Grundriss mit ca. 16,3 m<sup>2</sup> ausgewiesen und bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung. Das Schlafzimmer mit ca. 11,1 m<sup>2</sup> ist gut proportioniert und ermöglicht eine praktische Möblierung. Die separate Küche mit ca. 4,9 m<sup>2</sup> schafft eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen und ist damit gerade bei kompakten Grundrissen ein deutlicher Nutzungsvorteil. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein Bad mit ca. 4,0 m<sup>2</sup>, einen Flur mit ca. 4,7 m<sup>2</sup> sowie einen im Grundriss erkennbaren Abstellbereich.

Ein besonderer Mehrwert der Einheit ist der Balkon. Dieser ist im Grundriss mit ca. 10,0 m<sup>2</sup> Grundfläche angegeben und wird hälftig in die Wohnfläche einbezogen. Damit erhält die

Wohnung eine im Verhältnis zur Wohnungsgröße sehr attraktive private Außenfläche, die die Nutzbarkeit und Wohnqualität deutlich erhöht. Der Balkon eignet sich ideal als geschützter Aufenthaltsbereich im Freien und wertet die Wohnung insbesondere für Mieter und Eigennutzer zusätzlich auf.

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, wärmedämmte 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 hohen Alltagskomfort 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 Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld.

Die Ausstattung der Wohnungen ist auf modernes, langlebiges 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 Multimediasosen. Für die Einheit ist laut Ausstattungskonzept eine zeitgemäße Einbauküche vorgesehen.

Die Wohneinheit 27 eignet sich durch ihre kompakte 2-Raum-Struktur, den separaten Küchenbereich, den großzügigen Balkon, die moderne Neubausausstattung und die TU-nahe Lage besonders für Singles, Studierende, Berufspendler sowie Kapitalanleger. Die Kombination aus Neubauqualität, Aufzug, Einbauküche, Fußbodenheizung, Balkon, Fahrradabstellmöglichkeiten und gefragter Südvorstadtlage bildet ein überzeugendes Gesamtpaket für Eigennutzung oder Vermietung.

VON POLL DRESDEN

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

**Objektnummer: 25441090 - 01069 Dresden**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnung: WE 27 als aktuell anzubietende Einheit mit Grundriss
- Statushinweis: WE 5 ist dem Grundriss ursprünglich zugeordnet, nach Angabe jedoch bereits verkauft und wird daher nicht aktiv angeboten
- Grundrissseite: Seite 43 im vorhandenen Projekt-Exposé
- Etage WE 27: 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 46,6 m<sup>2</sup> inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- Wohnungstyp: 2-Raum-Wohnung
- Besonderheiten laut Grundriss: Balkon
- Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 10,0 m<sup>2</sup> Grundfläche, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- Wohnen: ca. 16,3 m<sup>2</sup> als zentraler Aufenthaltsbereich
- Schlafen: ca. 11,1 m<sup>2</sup>, gut proportioniert und praktisch möblierbar
- Küche: ca. 4,9 m<sup>2</sup>, separat angeordnet und funktional nutzbar
- Bad: ca. 4,0 m<sup>2</sup>, gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- Flur: ca. 4,7 m<sup>2</sup> mit effizienter Erschließung der Räume
- Abstellbereich: im Grundriss erkennbarer zusätzlicher Stauraum / Abstellbereich
- 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 großzügigem Balkon
- Fertigstellung 2028

**Objektnummer: 25441090 - 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: 25441090 - 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: 25441090 - 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)**