

Dresden

# Helle 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großem Balkon und Einbauküche in Dresden-Südvorstadt

Objektnummer: 25441092

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 654.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25441092 - 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: 25441092 - 01069 Dresden**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25441092</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>654.900 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 84,4 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Etage</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>Erstbezug</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</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>		

**Objektnummer: 25441092 - 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: 25441092 - 01069 Dresden

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



SEITE 101

WOHNUNGSKONZEPT  
VIELFALT, DIE BEGEISTERT

### EFFIZIENT & NACHHALTIG

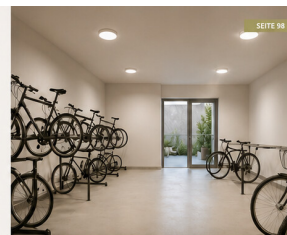
- 11 Energieeffiziente Bauweise nach WW-Standart 55
- 10 Fernwärmeversorgung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieerzeugung
- 10 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 10 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität



SEITE 94

### NACHHALTIGE MOBILITÄT

- 10 Großzügige Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- 10 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 10 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten



SEITE 98

### DURCHDACHTE AUSSTATTUNG

- 10 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 10 Positionenauflage in alle Geschosse
- 10 Abstellräume und Technikflächen im Untergeschoss
- 10 Barrierefreie Zugänge für mehr Komfort



SEITE 35

### ZEITPLAN



Q4 / 2024  
Projektstart



Q1 / 2025  
Baubeginn



Q2 / 2026  
Rohbau fertiggestellt



Q2 / 2027  
Fertigstellung



Q3 / 2027  
Übergabe

SEITE 21

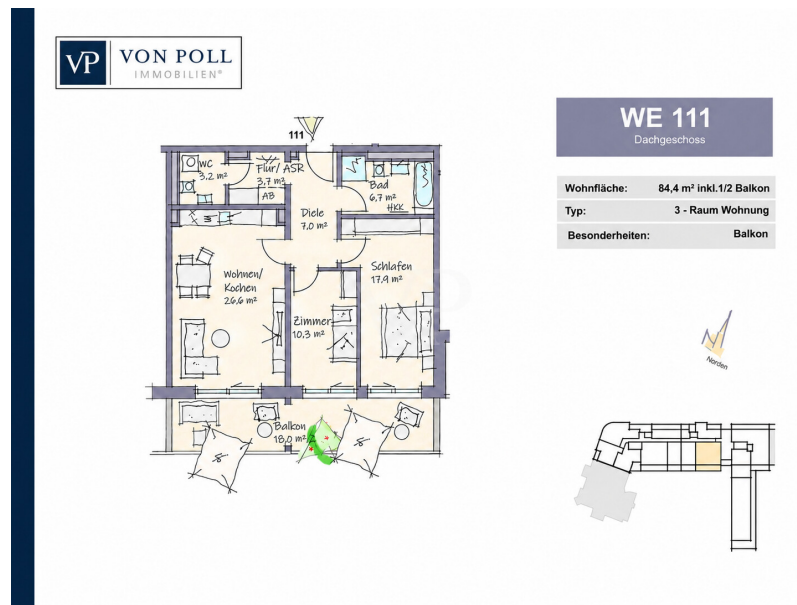
Objektnummer: 25441092 - 01069 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441092 - 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: 25441092 - 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 111 befindet sich gemäß Grundrissseite 80 im Dachgeschoss bzw. laut Wohnungsübersicht im 5. Obergeschoss und zählt durch ihre Größe und Raumaufteilung zu den besonders komfortablen Wohnungen innerhalb des Hauses.

Die Wohnung verfügt über ca. 84,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche und ist als großzügige 3-Raum-Wohnung konzipiert. Der Grundriss überzeugt durch einen offenen Wohn-/Kochbereich, ein separat angeordnetes Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein großes Bad, ein zusätzliches WC, Diele, Flur-/Abstellbereich sowie einen sehr großzügigen Balkon. Diese Aufteilung eignet sich sowohl für Eigennutzer mit erhöhtem Platzbedarf als auch für Kapitalanleger, die eine hochwertige und vielseitig nutzbare Wohnung in sehr guter Dresdner Lage anbieten möchten.

Der Wohn-/Kochbereich ist laut Grundriss mit ca. 26,6 m<sup>2</sup> ausgewiesen und bildet das Zentrum der Wohnung. Die offene Anordnung schafft ein modernes, kommunikatives Raumgefühl und ermöglicht eine flexible Möblierung mit Essbereich, Sofazone und Küchenbereich. Das Schlafzimmer ist mit ca. 17,9 m<sup>2</sup> sehr gut dimensioniert und bietet komfortable Stellflächen. Das zusätzliche Zimmer mit ca. 10,3 m<sup>2</sup> eignet sich ideal als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder ergänzender Schlafbereich.

Besonders komfortabel ist die separate Sanitärstruktur der WE 111. Das Bad ist im

Grundriss mit ca. 6,7 m<sup>2</sup> angegeben und bietet eine zeitgemäße Ausstattung mit moderner Sanitärplanung. Ergänzend steht ein separates WC mit ca. 3,2 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Trennung erhöht den Wohnkomfort deutlich und macht die Wohnung auch für Paare, kleine Familien oder berufliche Nutzer mit Homeoffice-Bedarf besonders interessant.

Die Diele ist mit ca. 7,0 m<sup>2</sup> ausgewiesen und sorgt für eine klare Erschließung der einzelnen Räume. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen Flur-/Abstellbereich mit ca. 3,7 m<sup>2</sup>. Dadurch entsteht wertvoller Stauraum direkt innerhalb der Wohnung, was gerade bei einer größeren 3-Raum-Wohnung einen praktischen Mehrwert im Alltag darstellt.

Ein besonderer Mehrwert der WE 111 ist der großzügige Balkon. Dieser ist laut Grundriss mit ca. 18,0 m<sup>2</sup> Grundfläche ausgewiesen und wird hälftig in die Wohnfläche einbezogen. Durch seine Größe erweitert er den Wohnbereich spürbar nach außen und schafft eine attraktive private Freifläche. Gerade in Verbindung mit der Dachgeschosslage entsteht ein sehr angenehmes, urbanes Wohngefühl mit zusätzlichem Raum für Erholung, Essen im Freien oder eine hochwertige Außenmöblierung.

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, wärmegeämmte 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 in 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 111 eignet sich durch ihre großzügige 3-Raum-Struktur, den offenen Wohn-/Kochbereich, das große Schlafzimmer, das zusätzliche Zimmer, Bad und separates WC, den internen Abstellbereich, den sehr großen Balkon und die moderne Neubausausstattung besonders für Paare, kleine Familien, Berufspendler, Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf sowie Kapitalanleger mit Fokus auf eine hochwertige Vermietung. Die Kombination aus Dachgeschosslage, 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: 25441092 - 01069 Dresden**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnung: WE 111
- Etage: Dachgeschoss; laut Wohnungsübersicht 5. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 84,4 m<sup>2</sup> inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- Wohnungstyp: 3-Raum-Wohnung
- Besonderheiten laut Grundriss: Balkon
- Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 18,0 m<sup>2</sup> Grundfläche, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- Wohn-/Kochbereich: ca. 26,6 m<sup>2</sup> als großzügiger, offener Mittelpunkt der Wohnung
- Schlafen: ca. 17,9 m<sup>2</sup>, komfortabel proportioniert und sehr gut möblierbar
- Zimmer: ca. 10,3 m<sup>2</sup>, nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder ergänzender Schlafbereich
- Bad: ca. 6,7 m<sup>2</sup>, gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- Separates WC: ca. 3,2 m<sup>2</sup> als zusätzlicher Komfortvorteil
- Diele: ca. 7,0 m<sup>2</sup> mit klarer Erschließung der Wohnräume
- Flur / Abstellbereich: ca. 3,7 m<sup>2</sup> als praktischer Stauraum 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 Paare, kleine Familien, Eigennutzer mit Homeoffice-Bedarf, Berufspendler oder Kapitalanleger mit Wunsch nach einer hochwertigen, gut vermietbaren 3-Raum-Wohnung
- Fertigstellung 2028

**Objektnummer: 25441092 - 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: 25441092 - 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: 25441092 - 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)**