

Dresden

# Barrierefreie 2-Raum-Wohnung mit Balkon nahe TU Dresden

CODE DU BIEN: 25441086

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 396.700 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 54,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25441086</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 54,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>
<b>Pièces</b>	<b>2</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2028</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>396.700 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Étage</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Première occupation</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Chauffage à distance
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



WOHNUNGSKONZEPT  
VIELFALT, DIE BEGEISTERT

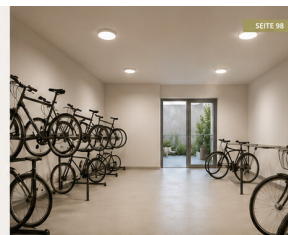
EFFIZIENT & NACHHALTIG

- 11 Energieeffiziente Bauweise nach EN15196/EN15197
- 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

- 15 Großzügige Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- 16 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 17 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten



DURCHDACHTE AUSSTATTUNG

- 18 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 19 Positionenauflauf in alle Geschosse
- 20 Abstellräume und Technikflächen im Untergeschoss
- 21 Barrierefreie Zugänge für mehr Komfort



ZEITPLAN



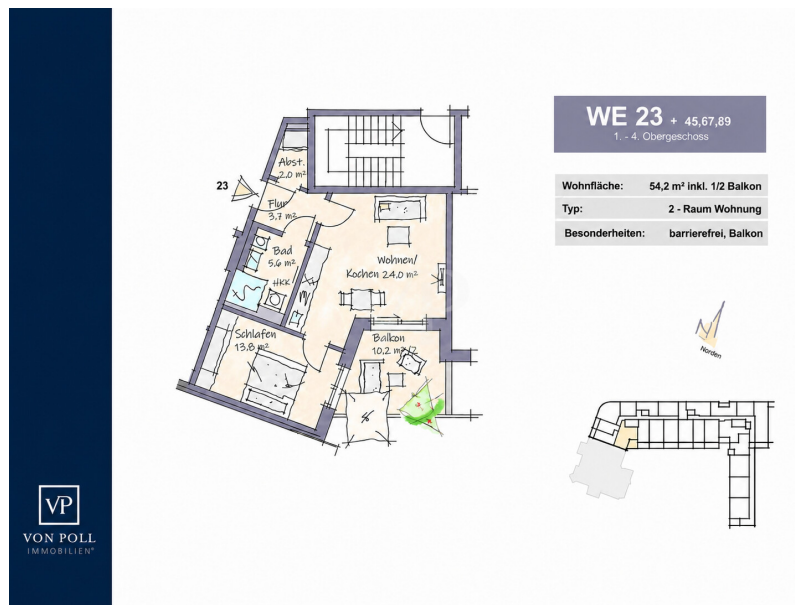
CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden

# La propriété



CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## Une première impression

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.

Wohnung 23 befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet als 2-Raum-Wohnung mit rund 54,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche ein sehr gut nutzbares Raumprogramm. Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung, während das separate Schlafzimmer eine klare Trennung zwischen Wohnen und Rückzug ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit rund 10,2 m<sup>2</sup> Grundfläche, der den Wohnbereich nach außen erweitert und der Wohnung zusätzliche Aufenthaltsqualität verleiht. Zusammen mit dem gut proportionierten Schlafzimmer, dem modernen Bad, dem kompakten Flur sowie dem wohnungsinternen Abstellraum entsteht eine funktionale und zugleich komfortable Einheit, die sich sowohl für Eigennutzer als auch für die dauerhafte Vermietung sehr gut eignet.

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. Wohnung 23 erhält laut Ausstattungskonzept eine zeitgemäße Einbauküche und profitiert zusätzlich von der barrierefreien Ausrichtung der Einheit.

Wohnung 23 eignet sich durch ihre Größe, die barrierefreie Planung und den großen Balkon besonders für Singles, Paare, Berufstätige, Studierende, Pendler sowie Kapitalanleger mit Fokus auf eine nachhaltige Vermietbarkeit. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, offenem Wohn-/Kochbereich, separatem Schlafzimmer, Balkon, Aufzug und hochwertiger Neubausausstattung bildet ein attraktives Gesamtpaket in gefragter TU-naher Lage.

VON POLL DRESDEN

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

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## Détails des commodités

- Wohnung: WE 23
- Etage: 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 54,2 m<sup>2</sup> inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- Wohnungstyp: 2-Raum-Wohnung
- Besonderheiten laut Grundriss: barrierefrei, Balkon
- Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 10,2 m<sup>2</sup>, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- Wohn-/Kochbereich: ca. 24,0 m<sup>2</sup>, offen gestaltet und mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer: ca. 13,8 m<sup>2</sup>
- Bad: ca. 5,6 m<sup>2</sup>, gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- Flur: ca. 3,7 m<sup>2</sup> mit kompakter Erschließung der Räume
- Abstellraum: ca. 2,0 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 und großem Balkon
- Fertigstellung 2028

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25441086 - 01069 Dresden**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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