

Dresden

# Kompakte Neubauwohnung mit Balkon in gefragter Dresdner Südvorstadt

CODE DU BIEN: 25441088

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

PRIX D'ACHAT: 338.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 46,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

**CODE DU BIEN: 25441088 - 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: 25441088 - 01069 Dresden**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25441088
Surface habitable	ca. 46,3 m <sup>2</sup>
Étage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2028

Prix d'achat	338.900 EUR
Type	Étage
État de la propriété	Première occupation
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25441088 - 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: 25441088 - 01069 Dresden

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

SEITE 101

WOHNUNGSKONZEPT  
VIELFALT, DIE BEGEISTERTEFFIZIENT &  
NACHHALTIG

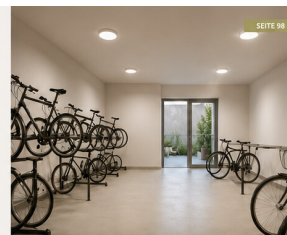
- 11 Energieeffiziente Bauweise nach EN15196/15197
- 12 Fernwärmenutzung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung
- 13 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 14 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität



SEITE 94

NACHHALTIGE  
MOBILITÄT

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



SEITE 98

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



SEITE 35

## ZEITPLAN

Q4 / 2024  
ProjektstartQ1 / 2025  
BaubeginnQ2 / 2026  
Rohbau fertiggestelltQ2 / 2027  
FertigstellungQ3 / 2027  
Übergabe

SEITE 21

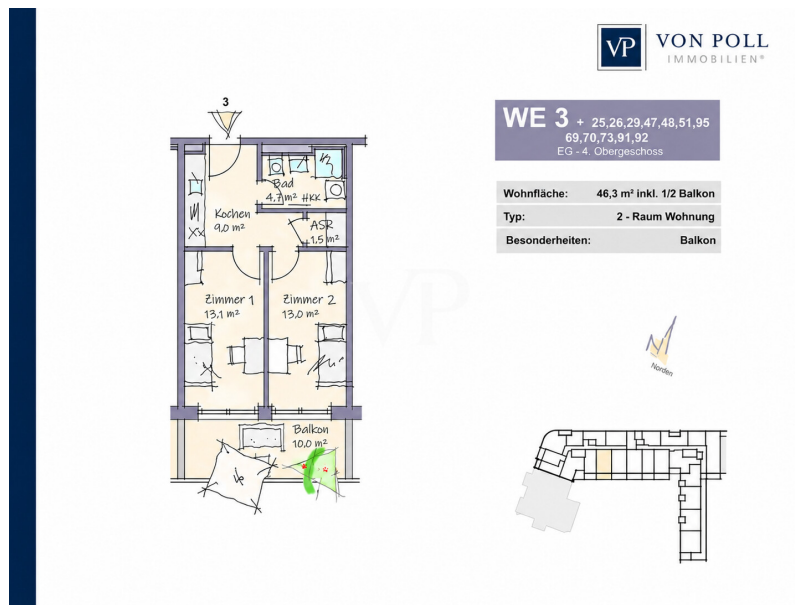
CODE DU BIEN: 25441088 - 01069 Dresden

# La propriété



CODE DU BIEN: 25441088 - 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: 25441088 - 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.

Die Wohneinheiten 26 und 29 gehören zu einem wiederkehrenden 2-Raum-Grundriss mit jeweils rund 46,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche. Beide Einheiten befinden sich im 1. Obergeschoss und können daher mit einem einheitlichen Textaufbau vermarktet werden.

Der Grundriss überzeugt durch zwei nahezu gleich große Zimmer mit jeweils rund 13 m<sup>2</sup>, wodurch die Wohnung flexibel nutzbar ist. Sie eignet sich sowohl als klassische 2-Raum-Wohnung mit Wohn- und Schlafzimmer als auch für eine kompakte WG-Nutzung oder für eine möblierte Vermietung an Studierende und Berufspendler. Die separate Küche mit rund 9,0 m<sup>2</sup> schafft eine funktionale Trennung zum Wohn- und Schlafbereich und ermöglicht eine klare Zonierung der Wohnung.

Besonders attraktiv ist der Balkon mit rund 10,0 m<sup>2</sup> Grundfläche, der beiden Zimmern vorgelagert ist und der Wohnung einen großzügigen privaten Außenbereich verleiht. Durch die hälftige Anrechnung des Balkons ergibt sich eine ausgewogene Wohnflächenstruktur mit gut nutzbaren Innenräumen und zusätzlicher Aufenthaltsqualität im Freien. Bad und Abstellraum ergänzen den kompakten Grundriss sinnvoll und erhöhen die Alltagstauglichkeit.

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, wärme gedämmte 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 im 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.

Die Wohneinheiten 26 und 29 eignen sich durch ihre klare 2-Raum-Struktur, die nahezu gleich großen Zimmer, den großen Balkon und die universitätsnahe Lage besonders für Singles, Paare, Studierende, Berufspendler sowie Kapitalanleger. Die Kombination aus kompakter Wohnfläche, moderner Neubausausstattung, Aufzug, Einbauküche, Balkon und guter Vermietbarkeit bildet ein attraktives Gesamtpaket in gefragter Dresdner Südvorstadtlage.

VON POLL DRESDEN

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

**CODE DU BIEN: 25441088 - 01069 Dresden**

## Détails des commodités

- **Wohnungen:** WE 26 und WE 29 als aktuell anzubietende Einheiten mit identischem Grundriss
- **Statushinweis:** WE 3 ist dem Grundriss ursprünglich zugeordnet, nach Angabe jedoch bereits verkauft und wird daher nicht aktiv angeboten
- **Grundrissseite:** Seite 41 im vorhandenen Projekt-Exposé
- **Etage WE 26:** 1. Obergeschoss
- **Etage WE 29:** 1. Obergeschoss
- **Wohnfläche je Einheit:** ca. 46,3 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
- **Küche:** ca. 9,0 m<sup>2</sup>, separat angeordnet und funktional als Koch- und Essbereich nutzbar
- **Zimmer 1:** ca. 13,1 m<sup>2</sup>, gut proportioniert und flexibel als Wohn- oder Schlafzimmer nutzbar
- **Zimmer 2:** ca. 13,0 m<sup>2</sup>, nahezu gleich groß und damit ebenfalls gut nutzbar
- **Bad:** ca. 4,7 m<sup>2</sup>, gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- **Abstellraum:** ca. 1,5 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
- **Erschließung:** schwellenarme Aufzüge im Gebäude vorhanden
- **Fahrrad / Mobilität:** Fahrradabstellmöglichkeiten bzw. Fahrradgarage sowie Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen im Objekt vorhanden
- **Zielgruppe:** ideal für Singles, Paare, Studierende, Berufspendler, kleine Wohngemeinschaften, Kapitalanleger oder Eigennutzer mit Wunsch nach kompakter Neubauwohnung und großem Balkon
- **Hinweis:** WE 26 und WE 29 haben einen identischen Grundriss; lediglich Eingang, konkrete Wohnungsnummer und gegebenenfalls Kaufpreis sind anzupassen
- **Fertigstellung 2028**

**CODE DU BIEN: 25441088 - 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: 25441088 - 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: 25441088 - 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)**