

Dresden

# 78,9 m<sup>2</sup> Neubaukomfort im Bayerischen Viertel – zentrumsnah und bestens angebunden

Αριθμός ακινήτου: 25441085

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 551.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 78,9 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden

?? ??? ??????

???????? ?????????	25441085	???? ??????	551.500 EUR
???????????	ca. 78,9 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	1	????????? ????????????	???????
?????????	3	???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
???? ????????????	2026		
????? ????????????	1 x ?????????? ??????????		

Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden

?????????? ?

?????????	???????? ?
?????????	
???? ?	???? ?
	???? ?

Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL  
IMMOBILIEN®

Secret Sale

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

SEITE 101

**WOHNUNGSKONZEPT**  
VIELFALT, DIE BEGEISTERT

SEITE 98

**NACHHALTIGE MOBILITÄT**

- 25 Großzügiger Fahrradstellplatz im Erdgeschoss
- 26 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 27 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten

SEITE 94

**EFFIZIENT & NACHHALTIG**

- 11 Energieeffiziente Bauweise nach EN15603:2019
- 12 Fernwärmenutzung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieerzeugung
- 13 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 14 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität

SEITE 35

**DURCHDACHTE AUSSTATTUNG**

- 15 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 16 Positionierung in alle Geschosse
- 17 Abstellräume und Technikflächen im Untergeschoss
- 18 Barrierefreie Zugänge für mehr Komfort

**ZEITPLAN**

Q4 / 2024  
Projektstart

Q1 / 2025  
Baubeginn

Q2 / 2026  
Rohbau fertiggestellt

Q2 / 2027  
Fertigstellung

Q3 / 2027  
Übergabe

SEITE 21

VON POLL  
IMMOBILIEN®

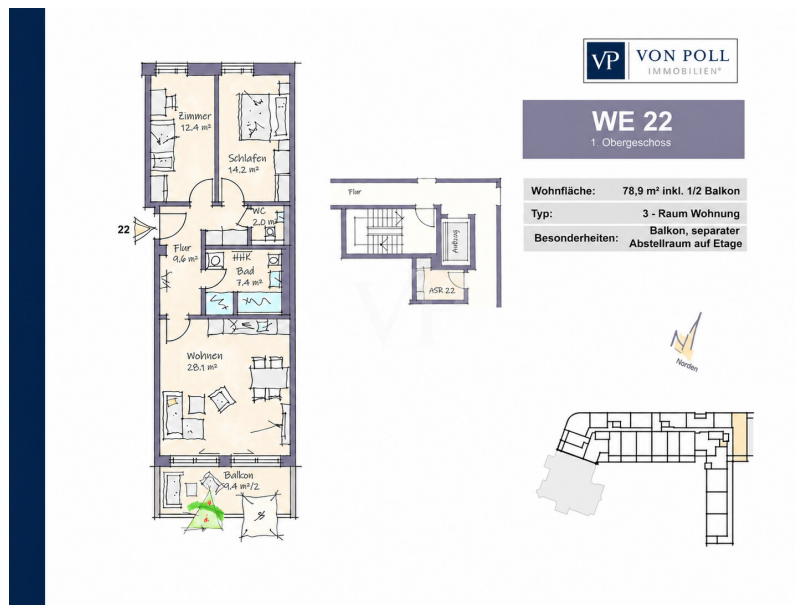
Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden**

**???** **?????** **?????????**

Der Wohncampus Bayrisches Viertel Dresden entsteht in einer der nachgefragten innerstädtischen Wohnlagen der Dresdner Südvorstadt, in unmittelbarer Nähe zur Technischen Universität Dresden. Das Neubauensemble entlang der Münchner Straße / Helmholtzstraße verbindet moderne Architektur, funktionale Grundrisskonzepte und eine auf langfristige Werthaltigkeit ausgerichtete Bau- und Ausstattungsqualität.

Die Anlage ist auf unterschiedliche Nutzergruppen zugeschnitten - von Studierenden und Berufspendlern über Singles und Paare bis hin zu Wohngemeinschaften und Kapitalanlegern, die eine gut vermietbare, zentrumsnahe Einheit suchen.

Das Projekt umfasst ein differenziertes Wohnungsangebot mit 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 22 befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet als 3-Raum-Wohnung mit rund 78,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive hälftiger Balkonfläche ein komfortables Raumprogramm mit getrennten Schlaf- bzw. Arbeitszimmern, großzügigem Wohnbereich, separatem Bad und zusätzlichem WC. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen privaten Freisitz mit zusätzlichem Nutzwert.

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 zusätzlichen Komfort 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 Abstellräume 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 WC, bodengleiche Duschen, elektrische Außenrollläden, bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren, eine Video-Gegensprechanlage sowie Netzwerk- und Multimediodosen. Wohnung 22 erhält laut Baubeschreibung eine Einbauküche mit Markenmöbeln und Elektrogeräten, darunter ein Einbaukühlschrank, ein 60er Einbaugeschirrspüler, Herd, Ceran-Vierfachkochfeld, flache Umlufthaube und Einbauspüle.

Wohnung 22 eignet sich durch ihre Größe und Aufteilung besonders für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder eine hochwertige WG-Nutzung.

Die Kombination aus drei gut nutzbaren Zimmern, Balkon, separatem Bad und WC sowie dem zusätzlichen Abstellraum auf der Etage bietet ein ausgewogenes Verhältnis aus Wohnkomfort, Funktionalität und Vermietbarkeit.

VON POLL DRESDEN

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

**Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden**

**?????????????? ???? ??????????**

- Wohnung: WE 22
- Etage: 1. Obergeschoss
- Wohnfläche: ca. 78,9 m<sup>2</sup> inklusive hälftig angerechneter Balkonfläche
- Wohnungstyp: 3-Raum-Wohnung
- Besonderheit laut Grundriss: Balkon und separater Abstellraum auf der Etage
- Balkon: vorhanden; laut Grundriss ca. 10,4 m<sup>2</sup>, hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt
- Wohnbereich: ca. 28,1 m<sup>2</sup>, großzügig geschnitten und mit Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer: ca. 14,2 m<sup>2</sup>
- Weiteres Zimmer: ca. 12,9 m<sup>2</sup>, nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer
- Flur: ca. 9,6 m<sup>2</sup> mit zentraler Erschließung der Räume
- Bad: ca. 7,4 m<sup>2</sup>, gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche
- Separates WC: ca. 2,0 m<sup>2</sup>
- Einbauküche: vorgesehen; für WE 22 laut Baubeschreibung mit Einbaukühlschrank, 60er Einbaugeschirrspüler, Herd, Ceran-Vierfachkochfeld, flacher Umlufthaube und Einbauspüle
- Fenster / Belichtung: bodentiefe Fenster bzw. Fenstertüren gemäß Ausstattungskonzept für helle, freundliche Wohnbereiche
- Bodenbeläge: Echtholzparkett in Wohn- und Schlafbereichen; keramische Fliesen in Bad/WC bzw. entsprechenden Bereichen gemäß Baubeschreibung
- Komfortausstattung: Fußbodenheizung, elektrische Außenrollläden, Video-Gegensprechanlage, moderne Elektro- und Multimediainfrastruktur
- Barrierearme Erschließung: schwellenarme Aufzüge im Gebäude vorhanden
- Abstellmöglichkeiten: separater Abstellraum ASR 22 auf der Etage sowie Fahrradabstellmöglichkeiten im Objekt
- Mobilität: Tiefgarage mit Pkw-Stellplätzen im Objekt; Wallbox-Vorbereitung bzw. Ladeinfrastruktur gemäß Baubeschreibung vorgesehen
- Zielgruppe: ideal für Paare, kleine Familien, Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf, Studierende/WG-Nutzung oder Kapitalanleger mit Fokus auf universitätsnahes Wohnen

**Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden**

**???** **???** **???** **???????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25441085 - 01069 Dresden**

**?????????? ?**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

**Steffen Dreier**

---

**Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden**

**Tel.: +49 351 - 21 06 869 0**

**E-Mail: dresden@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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