

Dresden

78,9 m² Neubaukomfort im Bayerischen Viertel – zentrumsternnah und bestens angebunden

Codice oggetto: 25441085

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 551.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78,9 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25441085
Superficie netta	ca. 78,9 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2026
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	551.500 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

La proprietà


FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL
IMMOBILIEN®




www.von-poll.com

SEITE 101



WOHNUNGSKONZEPT
VIELFALT, DIE BEGEISTERT


SEITE 98



NACHHALTIGE MOBILITÄT

- 50 Großzügige Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- 73 Direkter und komfortabler Zugang von außen
- 92 Sichere und wetterungsgeschützte Abstellmöglichkeiten


SEITE 94



EFFIZIENT & NACHHALTIG

- 111 Energieeffiziente Bauweise nach EN15601:2019
- 101 Fernwärmeversorgung für eine zuverlässige und umweltfreundliche Energieversorgung
- 102 Photovoltaikanlage zur Unterstützung nachhaltiger Energie
- 103 Begrünte Dächer für ein besseres Klima und mehr Lebensqualität

SEITE 35



DURCHDACHTE AUSSTATTUNG

- 101 Hochwertiges Treppenhaus mit natürlichem Licht
- 102 Positionierung in alle Geschosse
- 103 Abstellräume und Technikflächen im Untergeschoss
- 104 Barrierefreie Zugänge für mehr Komfort

ZEITPLAN

Q4 / 2024
Projektstart

Q1 / 2025
Baubeginn

Q2 / 2026
Rohbau fertiggestellt

Q2 / 2027
Fertigstellung

Q3 / 2027
Übergabe

SEITE 21

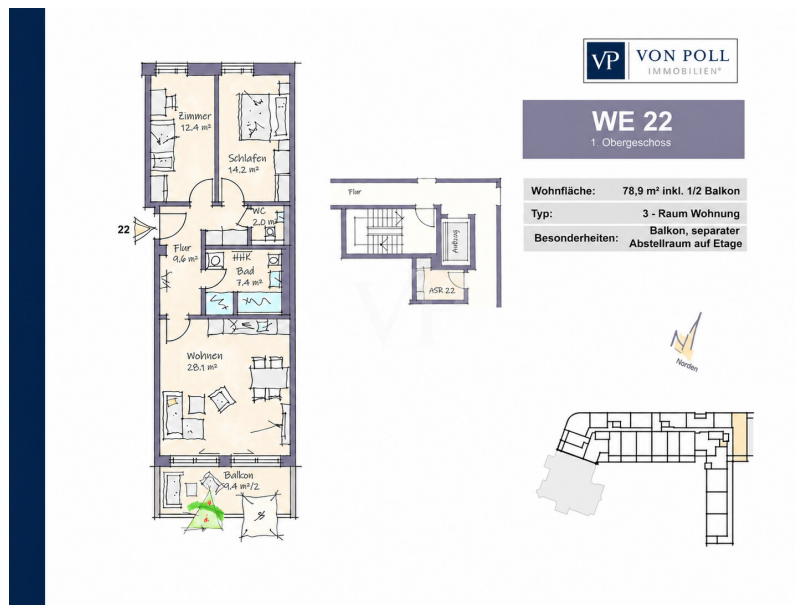
Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

La proprietà



Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Una prima impressione

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 m² 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 Multimediadosen. 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

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Dettagli dei servizi

- **Wohnung: WE 22**
- **Etage: 1. Obergeschoss**
- **Wohnfläche: ca. 78,9 m² 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 m², hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt**
- **Wohnbereich: ca. 28,1 m², großzügig geschnitten und mit Zugang zum Balkon**
- **Schlafzimmer: ca. 14,2 m²**
- **Weiteres Zimmer: ca. 12,9 m², nutzbar als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder zweites Schlafzimmer**
- **Flur: ca. 9,6 m² mit zentraler Erschließung der Räume**
- **Bad: ca. 7,4 m², gemäß Ausstattungskonzept mit moderner Sanitärausstattung und bodengleicher Dusche**
- **Separates WC: ca. 2,0 m²**
- **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**

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25441085 - 01069 Dresden

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steffen Dreier

Wilsdruffer Straße 15, 01067 Dresden

Tel.: +49 351 - 21 06 869 0

E-Mail: dresden@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com