Dresden

Energieeffizienter Erstbezug in der Nähe des Großen Gartens

Objektnummer: 26441021a



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108.8 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	26441021a
Wohnfläche	ca. 108.8 m²
Zimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Rohbau
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	26.07.2033

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	33.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2026

Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Die Immobilie





Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Die Immobilie





Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss vereint modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und durchdachten Wohnkomfort auf ca. 108,8 m² Wohnfläche. Der großzügige Grundriss mit zwei stilvoll ausgestatteten Badezimmern sowie eigenem Gartenanteil bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Das gesamte Neubauprojekt wird im KfW-Effizienzhaus-40-QNG-Standard errichtet und erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohngesundheit. Besonderes Augenmerk liegt auf einem angenehmen Raumklima und niedrigen Energiekosten.
Hinweis: Je nach persönlicher Eignung können Käufer von einer KfW-Förderung sowie der 5 % degressiven AfA gemäß § 7 Abs. 5a EStG profitieren. Voraussetzung sind die jeweils geltenden gesetzlichen und förderrechtlichen Bestimmungen. Dieses Exposé ersetzt keine Steuer- oder Förderberatung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Viessmann-Wärmepumpen-Kaskadenlösung in Kombination mit komfortabler Fußbodenheizung und individueller Raumsteuerung. Zusätzlich ermöglicht das System eine dezente, natürliche Kühlung der Wohnräume um bis zu ca. 4 °C – deutlich angenehmer als klassische Klimaanlagen.
Für konstant frische Luft sorgt eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Enthalpie-Wärmetauscher. Dadurch entsteht ein besonders ausgeglichenes Raumklima mit gefilterter Frischluft und angenehmer Luftfeuchtigkeit – ohne trockene Heizungsluft.

Die Wohnung überzeugt zudem mit einer hochwertigen Ausstattung: Echtholzparkett in moderner Dielenoptik, großformatige Designfliesen, elegante Marken-Sanitärausstattung, bodengleiche Duschen sowie hochwertige 3-fach-verglaste Schüco-Fenster mit ausgezeichnetem Schall- und Wärmeschutz schaffen ein stilvolles und komfortables Wohnambiente.
Ein modernes Smart-Home-System ermöglicht die intelligente Steuerung verschiedener Wohnfunktionen wie Beleuchtung, Verschattung und Raumklima – bequem per App oder Touchpanel.

Die Erdgeschosswohnung ist barrierearm konzipiert und entsprechend gut erreichbar. Der private Gartenanteil erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft zusätzlichen Platz zum Entspannen, Spielen oder Genießen.

Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

- KfW-40-QNG-Neubau mit nachhaltigem Energiekonzept, wodurch eine Förderung möglich wird
- Ca. 108,8 m² Wohnfläche und privater Gartenanteil
- 4 Zimmer und 2 hochwertige Badezimmer
- Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
- Smart-Home-System inklusive
- Echtholzparkett und Designfliesen
- Bodengleiche Duschen und Marken-Sanitärausstattung
- Schüco-Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Barrierearmes Wohnen
- Niedrige Energiekosten und hoher Wohnkomfort
- Zukunftssichere Neubauqualität auf höchstem Niveau
- Steuervorteile für Kapitalanleger durch KfW-Förderung und degressiver Abschreibung
- Tiefgaragenstellplatz für 30.000€ extra

Objektnummer: 26441021a - 01219 Dresden

Alles zum Standort

Die Wohnanlage entsteht in attraktiver und zugleich hervorragend angebundener Lage im Dresdner Süden – nur wenige Minuten vom Großen Garten entfernt. Die Umgebung verbindet urbanes Leben mit hohem Freizeit- und Erholungswert und zählt zu den gefragten Wohnlagen der Landeshauptstadt.
Der Große Garten als größte innerstädtische Parkanlage Dresdens bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport, Familienausflüge oder entspannte Stunden im Grünen. Auch der Dresdner Zoo, die Gläserne Manufaktur sowie zahlreiche Freizeit- und Kultureinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
Dank der sehr guten Infrastruktur sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie gastronomische Angebote bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Busverbindungen ermöglichen kurze Wege in die Dresdner Innenstadt, zur Universität sowie in weitere Stadtteile.
Auch mit dem Auto profitieren Bewohner von einer schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt sowie der wichtigen Verkehrsachsen in Richtung Autobahn und Umland.
Die Lage vereint damit ruhiges, modernes Wohnen mit urbaner Lebensqualität und hohem Freizeitwert – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Objektnummer: 26441021a - 01219 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.

Objektnummer: 26441021a - 01219 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com