Dresden

Neubau-5-Zimmer-Maisonettewohnung am Großen Garten

Objektnummer: 26441021c



KAUFPREIS: 705.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.86 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

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

Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

Auf einen Blick

Objektnummer	26441021c
Wohnfläche	ca. 112.86 m²
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2026
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	705.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Zustand der Immobilie	Rohbau
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	26.07.2033

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

Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

Die Immobilie





Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

Die Immobilie



Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

Ein erster Eindruck

Diese hochwertig ausgestattete 5-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss verbindet modernes Wohnen, nachhaltige Bauweise und höchsten Wohnkomfort auf zwei großzügigen Wohnebenen. Der durchdachte Grundriss bietet viel Raum für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer. Die Maisonette-Bauweise schafft dabei ein besonderes Wohngefühl mit einer gelungenen Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen.
Das gesamte Neubauprojekt wird als KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) realisiert und erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohngesundheit. Dadurch profitieren die Bewohner von einem angenehmen Raumklima, einer ressourcenschonenden Bauweise sowie dauerhaft niedrigen Energiekosten.
Die Wärmeversorgung erfolgt über eine moderne Viessmann-Wärmepumpen-Kaskadenlösung in Verbindung mit einer komfortablen Fußbodenheizung und individueller Raumregelung. Ergänzend ermöglicht das System eine natürliche und zugluftfreie Temperierung der Wohnräume mit einer Absenkung der Raumtemperatur um bis zu ca. 4 °C und sorgt damit insbesondere an warmen Sommertagen für zusätzlichen Wohnkomfort.
Für eine kontinuierliche Frischluftzufuhr sorgt eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Enthalpie-Wärmetauscher. Das Ergebnis ist ein ausgeglichenes Raumklima mit gefilterter Frischluft und angenehmer Luftfeuchtigkeit – ohne die Nachteile trockener Heizungsluft.
Auch die Ausstattung überzeugt auf ganzer Linie: Echtholzparkett in moderner Dielenoptik, großformatige Designfliesen, hochwertige Marken-Sanitärobjekte, bodengleiche Duschen sowie dreifach verglaste Schüco-Fenster mit exzellentem Schall- und Wärmeschutz schaffen ein stilvolles und komfortables Wohnambiente. Ein modernes Smart-Home-System ermöglicht zudem die intelligente Steuerung verschiedener Wohnfunktionen wie Beleuchtung, Verschattung und Raumklima – komfortabel per App oder Touchpanel.
Besondere Highlights dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung sind die beiden attraktiven Außenbereiche. Die großzügige, nordwestlich ausgerichtete Loggia eröffnet einen beeindruckenden Blick über die Baumkronen des Großen Gartens und bietet einen außergewöhnlichen Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität. Ergänzt wird sie durch einen südöstlich ausgerichteten Balkon, der insbesondere die Morgen- und Vormittagssonne einfängt und zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft.
Die erhöhte Wohnlage vermittelt ein einzigartiges Wohngefühl mit viel Privatsphäre und einer besonderen Verbindung zur grünen Umgebung. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, hochwertiger Ausstattung, nachhaltiger Bauweise und exklusiven Außenbereichen macht diese Maisonettewohnung zu einem Zuhause mit besonderem Anspruch.
Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnung interessante Perspektiven. Die QNG-

Zertifizierung kann – vorbehaltlich der jeweils geltenden steuerlichen und persönlichen Voraussetzungen – den Zugang zu attraktiven steuerlichen Fördermöglichkeiten und erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten eröffnen. Interessenten wird empfohlen, die individuellen steuerlichen Vorteile im Rahmen einer persönlichen Beratung durch einen Steuerberater prüfen zu lassen.

Objektnummer: 26441021c - 01219 Dresden

Ausstattung und Details

• Exklusive 5-Zimmer-Maisonettewohnung im Dachgeschoss mit zwei Wohnebenen
• Großzügiger, familienfreundlicher Grundriss mit optimaler Raumaufteilung
• Neubau im KfW-Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-Zertifizierung
• Nachhaltige Bauweise mit hohen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohngesundheit
• Attraktive Voraussetzungen für steuerliche Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten bei Kapitalanlegern (abhängig von den individuellen Voraussetzungen)
• Moderne Viessmann-Wärmepumpen-Kaskadenanlage
• Fußbodenheizung mit individueller Raumregelung
• Natürliche Kühlfunktion der Wohnräume um bis zu ca. 4 °C
• Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Enthalpie-Wärmetauscher
• Echtholzparkett in moderner Dielenoptik
• Großformatige Designfliesen
• Hochwertige Marken-Sanitärausstattung
• Bodengleiche Duschen
• 3-fach verglaste Schüco-Fenster mit hervorragendem Schall- und Wärmeschutz
• Modernes Smart-Home-System zur Steuerung von Beleuchtung, Verschattung und Raumklima
• Großzügige, nordwestlich ausgerichtete Loggia mit Blick über den Großen Garten
• Zusätzlicher südöstlich ausgerichteter Balkon mit Morgensonne
• Einzigartige Wohnlage über den Baumkronen mit hoher Privatsphäre
• Helle Wohnräume durch großzügige Fensterflächen
• Exklusive Außenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität
• Aufzug bis in alle Etagen
• Zukunftssichere und energieeffiziente Haustechnik
• Ideal für Familien, anspruchsvolle Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 26441021c - 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: 26441021c - 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: 26441021c - 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