

Dresden

# Barrierefreie 3-Raum-Neubauwohnung am Großen Garten mit besonderer steuerlicher Attraktivität

Objektnummer: 25441035



KAUFPREIS: 414.710 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,4 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25441035                               |
| Wohnfläche   | ca. 73,4 m²                            |
| Zimmer       | 3                                      |
| Baujahr      | 2026                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>30000 EUR (Verkauf) |

|             |             |
|-------------|-------------|
| Kaufpreis   | 414.710 EUR |
| Wohnung     | Apartment   |
| Bauweise    | Massiv      |
| Ausstattung | Terrasse    |

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart

Fussbodenheizung

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Ein erster Eindruck

Nachhaltig wohnen oder renditestark investieren!

Im architektonisch markanten Neubauprojekt „Fünfeck“ entsteht in zentrumsnaher Lage von Dresden unter anderem eine moderne 3-Raum-Terrassenwohnung, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen überzeugt. Gelegen zwischen Großer Garten, TU Dresden und Altstadt bietet diese Immobilie eine ideale Verbindung aus Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Werthaltigkeit.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 73m<sup>2</sup> und verfügt über drei lichtdurchflutete Räume, einen offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur großzügigen Terrasse, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie optional ein Gäste-WC. Edles Echtholzparkett, Fußbodenheizung und großformatige Fenster sorgen für ein behagliches Wohnambiente. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und lädt zum Entspannen im Grünen ein – ein echtes Plus im urbanen Umfeld.

Für Eigennutzer bietet sich hier ein hochwertiges Zuhause in einer gewachsenen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur: Nahversorgung, Schulen, Cafés, kulturelle Angebote und der ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur TU Dresden, dem Hauptbahnhof und dem Elbufer macht den Standort zudem besonders attraktiv für Paare, junge Familien und Berufspendler. Die barrierearme Bauweise und optionale Sonderausstattungen wie eine hochwertige Markenküche bieten zusätzlichen Komfort und Flexibilität.

Gleichzeitig ist die Wohnung auch aus Investitionssicht äußerst attraktiv: Das gesamte Projekt erfüllt den KfW-40-Effizienzhausstandard mit QNG-Zertifizierung, was nicht nur ökologische Vorteile mit sich bringt, sondern auch Zugang zu zinsgünstigen KfW-Förderdarlehen von bis zu 150.000€€. Kapitalanleger profitieren zudem von steuerlichen Vorteilen durch lineare oder degressive Abschreibung (AfA) inklusive Sonder-AfA – im ersten Jahr sind bis zu 10% Abschreibung möglich. Hierzu stellen wir Ihnen gern eine Beispielrechnung zur Verfügung. Ein optionaler Rundum-Vermietungsservice unterstützt auf Wunsch bei der Verwaltung, was den Einstieg in die Kapitalanlage besonders bequem gestaltet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine hauseigene Tiefgarage, moderne Aufzugsanlagen und ein nachhaltiges Energiekonzept mit niedrigen Betriebskosten.

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Alles zum Standort

Das „Fünfeck“ liegt zentral in Dresden in der Nähe des Zoos und am Rande der pulsierenden Dresdner Altstadt mit vielen Einkaufs- und Ausgehmöglichkeiten. Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln könnte dabei kaum besser sein, denn sowohl U- und S-Bahn als auch Bus und Straßenbahn befinden sich in direkter Umgebung. Bis zu den Terrassen am Elbufer benötigt man mit dem Fahrrad gerade einmal 10 Minuten und auch die TU Dresden ist zu Fuß in einer Viertelstunde erreichbar.

Ob Supermarkt, Schule, Kindergarten, Apotheke, Restaurant, Bar oder Fitnessclub – die Auswahl in der Umgebung ist riesig und dabei ist alles in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Objektnummer: 25441035 - 01219 Dresden

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25441035 - 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](mailto:dresden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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