basis
DEIN IMMO PARTNER

Das Zukunftsprojekt - Eigentumswohnungen an der Münchner Straße 9 - 11

Objekt: DD-Münchner15-F0.03 • Münchner Straße 11 • 01187 Dresden / Plauen
333.396,00 €



basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

Daten

Geografische-Angaben

Straße	Münchner Straße
Hausnummer	11
PLZ	01187
Ort	Dresden / Plauen
Etage	EG
Wohnungsnr.	F0.03

Kategorie

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Preise

Kaufpreis	333.396,00 €
Provisionsfrei	Ja

Flächen

Wohnfläche	ca. 59 m^2
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1

Ausstattung

Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	5
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Küche	offene Küche
Abstellraum	Ja
Barrierefrei	Ja

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	31,3 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	05.08.2035
wesentlicher Energieträger	Fernwärme

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	0,34 km
Dist. Grundschule (km)	0,54 km
Dist. Realschule (km)	1,1 km
Dist. Gymnasium (km)	0,66 km
Dist. Autobahn (km)	2,41 km
Dist. Zentrum (km)	2,15 km

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER

Beschreibung

Unsere Eigentumswohnungen an der TU Dresden bieten modernen Familien ein vielfältiges Zuhause mit 1- bis 5-Zimmern und Wohnflächen von 43 m^2 bis 116 m^2. Ob erste gemeinsame Wohnung oder großzügiges Familienheim – hier findet jeder das passende Zuhause. Das Gebäude umfasst fünf Etagen, ist unterkellert und viele Wohnungen verfügen über einen Balkon oder Terrasse. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2027 geplant.

Mit unserem All-in-One-Service – von der Planung über die Bauleitung bis zur persönlichen Betreuung – übernehmen wir die gesamte Organisation Ihres Wohnungskaufs. So können Sie sich ganz auf den Einzug freuen.

Das Herzstück der Anlage bildet ein grün gestalteter Innenhof mit Spielplatz. Kinder spielen hier sicher, während Erwachsene entspannen oder mit Nachbarn ins Gespräch kommen.

Ein Highlight ist das Mieterstrommodell: Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage kann direkt genutzt werden – regional, klimafreundlich und günstiger als herkömmlicher Strom. Das senkt Energiekosten und fördert aktiven Klimaschutz.

Die Nähe zu Kitas, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sorgt für kurze Wege und ein familienfreundliches Umfeld. So entsteht ein lebendiges Quartier, das Gemeinschaft, Sicherheit und Lebensqualität vereint.

Mit flexiblen Ausstattungspaketen gestalten Sie Ihr Zuhause individuell. Eine zuverlässige Hausverwaltung übernimmt Wartungen bereits vor Einzug und sorgt für dauerhaften Wohnkomfort.

Das Projekt wird nach dem KfW-40-QNG-Standard errichtet und trägt das DGNB-Silber-Zertifikat – für nachhaltiges, energieeffizientes und zukunftssicheres Wohnen. Ihre Vorteile:

Niedrigere Energiekosten und mehr Unabhängigkeit von Preisentwicklungen.

Nachhaltige Bauweise für hohen Komfort und Werterhalt.

Attraktive Fördermöglichkeiten und langfristige Planungssicherheit.

Hier entsteht ein modernes, energieeffizientes und familienfreundliches Zuhause in bester Lage Dresdens.

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER

Lage

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus entsteht in der Münchner Straße im gefragten Dresdner Stadtteil Plauen – einer zentralen, grünen und hervorragend angebundenen Lage im Süden der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, moderne Neubauten und eine hohe Lebensqualität aus. Das Projekt befindet sich derzeit in der Planungsphase, der Baubeginn steht noch aus, und die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2027 vorgesehen.

Die Lage bietet eine ideale Verbindung von urbanem Wohnen und kurzer Distanz zu wichtigen Einrichtungen. Die Technische Universität Dresden liegt in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig erreichbar – ein entscheidender Standortvorteil für Studierende, Mitarbeitende und Investoren.

Das Dresdner Stadtzentrum ist nur etwa 2,15 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Die Autobahnanbindung in rund 2,41 km Entfernung ermöglicht zudem eine zügige Verbindung in alle Richtungen.

Familien profitieren von der hervorragenden Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur: Ein Kindergarten liegt nur 0,34 km, eine Grundschule etwa 0,54 km, eine Realschule rund 1,1 km und ein Gymnasium nur 0,66 km entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Sport- und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar und unterstreichen die hohe Attraktivität des Standortes. Durch die Nähe zur Universität, zur Innenstadt und zur ausgezeichneten Infrastruktur entsteht hier ein moderner Wohn- und Gewerbestandort mit hohem Zukunftspotenzial – perfekt geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Ausstattung

+ Nachhaltig & zukunftssicher (Förderfähig nach KfW 40 mit QNG-Siegel)
+ Eigenstrom für Ihr Zuhause durch eine Photovoltaikanlage
+ Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
+ Bodenbeläge: Echtholz-Mehrschichtparkett oder Naturdesignbelag auf Holzbasis
+ Hochwertige Fenster mit Schall- und Wärmeschutzverglasung
+ Großzügige Balkone und Dachterrassen
+ drei Designvarianten für Ihr Badezimmer
+ barrierefrei
+ Keller mit Fahrradstellplätzen und Tiefgaragenstellplätze
+ Grünanlage direkt vor der Haustür
+ Aufzug bis in den Keller

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

Der Kaufpreis beträgt 352.800 €. Die anfallende Grunderwerbssteuer in Höhe von 19.404 € übernehmen wir für Sie – daraus ergibt sich ein effektiver Kaufpreis von nur 333.396 €.

Sonstige Angaben

Mit dem Wachstumschancengesetz wurde für Neubauwohnungen zur Kapitalanlage die degressive Abschreibung (AfA) eingeführt. Damit können jährlich bis zu 5 % der Anschaffungskosten gemäß § 7 Abs. 5a EStG steuerlich geltend gemacht werden – deutlich mehr als bei der linearen AfA. Das bedeutet: höhere Steuerentlastung in den ersten Jahren und eine schnellere Amortisation der Investition.

Da das Projekt nach dem KfW-40-QNG-Standard errichtet wird, besteht zusätzlich Anspruch auf die Sonder-AfA nach § 7b EStG. Bei Vermietung und Einhaltung der energetischen Vorgaben lassen sich bis zu 5 % jährlich der Herstellungskosten zusätzlich abschreiben. So profitieren Anleger von maximaler Steueroptimierung in Verbindung mit nachhaltigem Bauen.

Bei Eigennutzung entfällt im Regelfall die Spekulationsfrist beim späteren Verkauf – wenn Wohnung und Haus im Jahr des Verkaufs sowie in den zwei vorangegangenen Jahren von Ihnen selbst bewohnt wurden.

Die Bauqualität wird vom TÜV SÜD unabhängig geprüft. Regelmäßige Qualitätskontrollen während aller Bauphasen sichern eine fachgerechte Ausführung, minimieren Baumängelrisiken und gewährleisten langfristigen Werterhalt.

Das Gebäude entsteht als Effizienzhaus 40 mit QNG-Siegel und DGNB-Silber-Zertifizierung. Dadurch ergeben sich hohe energetische Standards, stabile Werte und Zugang zu staatlichen KfW-Förderprogrammen (Nr. 297/298) für klimafreundliche Neubauten.

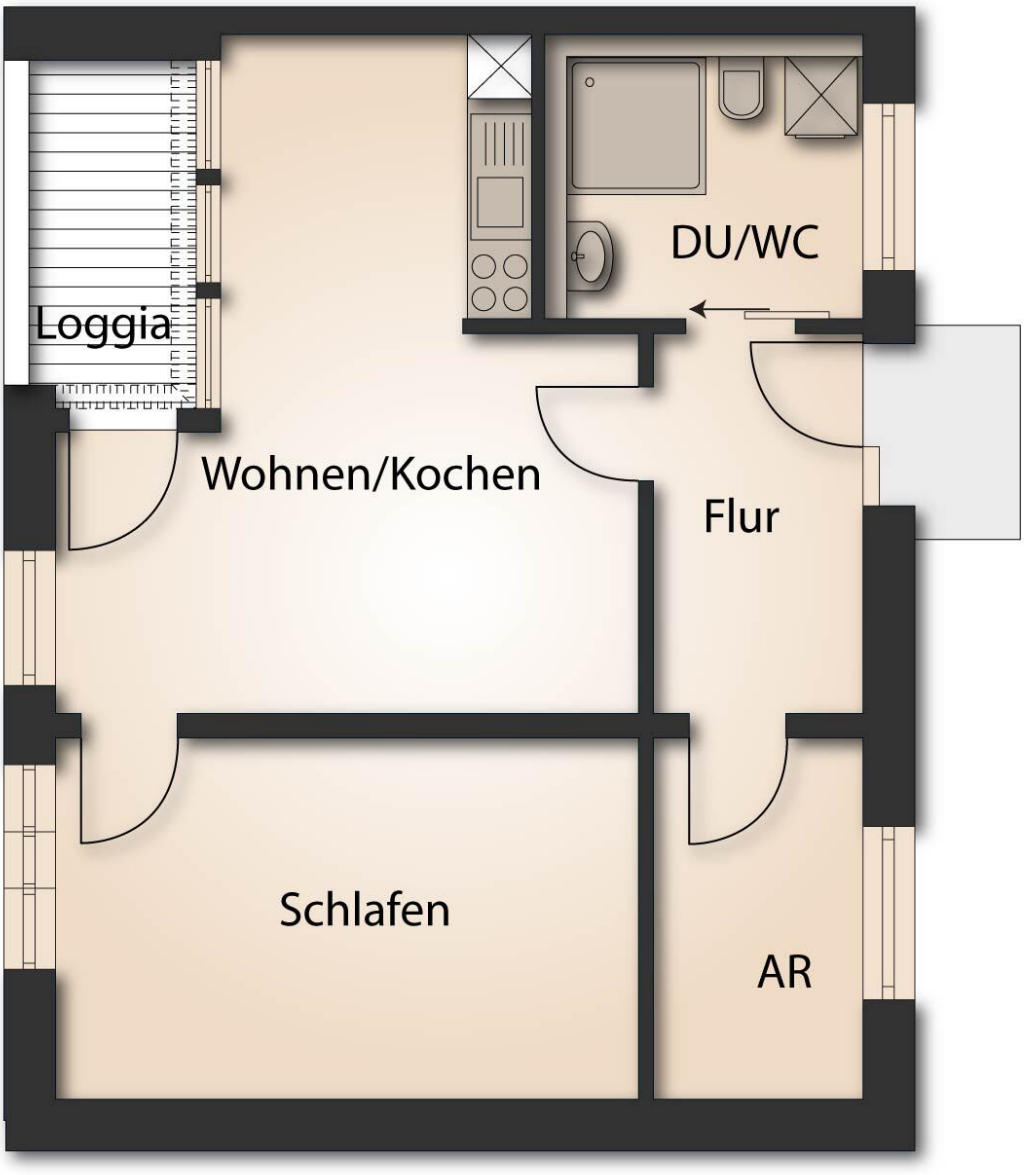
Ein integriertes Mieterstrommodell mit hauseigener Photovoltaikanlage ermöglicht Mietern den Bezug von günstigem, regionalem Strom. Das senkt Nebenkosten, steigert die Attraktivität der Wohnungen und reduziert Leerstandsrisiken.

Mit dem erfahrenen Bauträger basis d investieren Sie in ein Projekt mit ganzheitlicher Betreuung – von Planung über Bauleitung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Die basis d als Bauträger, übernimmt die Grunderwerbsteuer (5,5 % des Kaufpreises) – das senkt den Eigenkapitalbedarf und erhöht die Liquidität.

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER



Wohnungseinheit F0.03_MÜ

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de

basis
DEIN IMMO PARTNER



Visualisierung Innenhof



Visualisierung Objektansicht

basis|d GmbH
Wehlener Straße 31
01279 Dresden

thomas.weber@basisd.de
www.basisd.de