ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

* OFFENE BESICHTIGUNG * Wann? Sonntag, 25.10.2

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89437 Haunsheim

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 73,50 m²

Nutzfläche (ca.): 6,70 m²

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Freiplatz: Kauf 6.000,- € / Anzahl 1

Kaufpreis € 270.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haunsheim
> 2 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1200_2

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89437 Haunsheim
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	73,50 m²
Nutzfläche (ca.)	6,70 m²
Kaufpreis	270.000,- €
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Kauf 6.000,- € / Anzahl 1
Carport	Kauf 14.000,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2025
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollsaniert
bezugsfrei ab	Bezugsfertig bis Ende 2026

Objektbeschreibung:

IHR NEUES ZUHAUSE IM "ADLER AREAL" IN HAUNSHEIM

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verbindet den Komfort einer umfassenden Kernsanierung mit einem echten Mehrwert im Außenbereich: Zur Wohnung gehören eine ca. 17 m² große Terrasse sowie ein privater Gartenanteil von ca. 80 m².

Auf ca. 73,50 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit offenem Wohn- und Essbereich, großzügigem Schlafzimmer, Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie praktischem Abstellraum. Die Wohnung wird im KfW-70-Standard kernsaniert und bis Ende 2026 vollständig fertiggestellt.

Im ersten Bauabschnitt des "Adler Areals" entstehen insgesamt sechs attraktive Eigentumswohnungen. Vier Einheiten stehen aktuell noch zum Verkauf. Das Projekt verbindet moderne Ausstattung, energieeffiziente Gebäudetechnik und eine ruhige Wohnlage mit dem besonderen Charakter des bestehenden Gebäudes.

Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung. 3-fach verglaste Fenster und energetische Sanierungsmaßnahmen ergänzen das Konzept.

Zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum mit ca. 6,70 m². Carport- und Außenstellplätze können zusätzlich erworben werden. Je nach Bedarf ist auch die Zuordnung mehrerer Stellplätze möglich; die konkrete Anzahl und Zuordnung wird im Kaufvertrag verbindlich geregelt.

Der Ausbaustand kann - je nach Wunsch - fast schlüsselfertig oder schlüsselfertig gestaltet werden. Einzelne Ausbaugewerke können alternativ in Eigenleistung übernommen werden.

Die Wohnung wird für den Käufer provisionsfrei angeboten.

Herr Alexander Erdmann und Frau Luisa Schön freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme und stellen Ihnen das "Adler Areal" gerne persönlich vor.

Ausstattung:

ECKDATEN
Erdgeschosswohnung / Wohnung Nr. 1
2 Zimmer
Wohnfläche ca. 73,50 m²
Terrasse ca. 17 m²
privater Gartenanteil ca. 80 m²
Kernsanierung im KfW-70-Standard
vollständige Fertigstellung bis Ende 2026
provisionsfrei für den Käufer

AUFTEILUNG
Eingangsbereich / Diele mit Garderobenmöglichkeit
praktischer Abstellraum
offener Wohn- und Essbereich
großzügiges Schlafzimmer
Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Handwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss

VORGESEHENE AUSSTATTUNG BEI SCHLÜSSELFERTIGER AUSFÜHRUNG
Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
Design-Vinyl-Boden in den Wohnräumen
großformatige Fliesen im Badezimmer
elektrische Rollläden
hochwertige Sanitärausstattung
3-fach verglaste Fenster

ENERGIE / TECHNIK

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haunsheim
> 2 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1200_2

KfW-70-Standard nach Kernsanierung
Luft/Wasser-Wärmepumpe
energetische Sanierungsmaßnahmen am Bestandsgebäude

LAGERN
eigener Kellerraum mit ca. 6,70 m²

PARKEN
Außenstellplatz: 6.000 EUR
Carport: 14.000 EUR
Anzahl und konkrete Zuordnung der Stellplätze werden im Kaufvertrag geregelt

AUSBAUSTAND
fast schlüsselfertige oder schlüsselfertige Ausführung möglich
alternativ Übernahme einzelner Ausbaugewerke in Eigenleistung möglich
Details zum Leistungsumfang und zur jeweiligen Kaufpreiswirkung erhalten Sie auf Anfrage

Lagebeschreibung:

WOHNEN IM ADLER AREAL IN HAUNSHEIM

Haunsheim liegt im Landkreis Dillingen an der Donau und verbindet eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Das "Adler Areal" befindet sich in angenehmer Wohnlage in Haunsheim. Das historische Schloss Haunsheim prägt das Ortsbild und sorgt - je nach Wohnung und Ausrichtung - für einen besonderen Ausblick.

Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind die umliegenden Orte und Städte wie Gundelfingen, Dillingen und Günzburg mit dem Auto gut erreichbar und ergänzen das örtliche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und weiterer Infrastruktur.

Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Eigennutzer, die ruhiges Wohnen schätzen, wie auch für Käufer, die eine moderne und energieeffiziente Immobilie im Landkreis Dillingen suchen.

Objektbilder:

Mögliche Visualisierung Wohn- / Ess- und Kochbereich

Schloßblick

Baufortschritt Wohn- und Essbereich

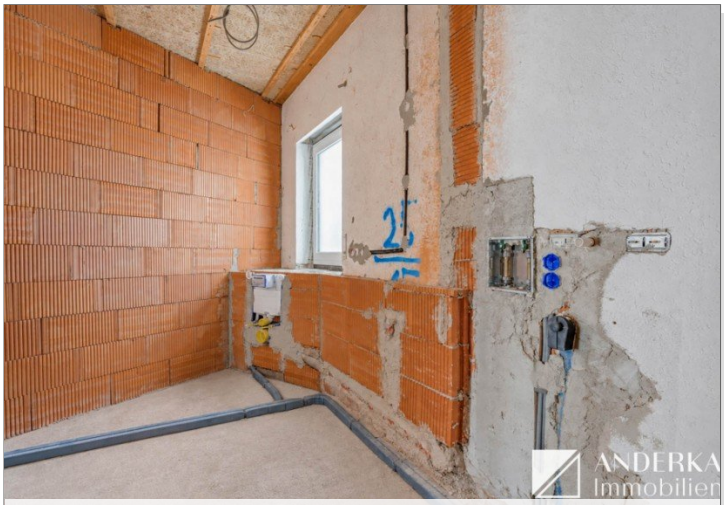
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haunsheim
> 2 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1200_2

Baufortschritt Wohn- / Ess- und Kochbereich



Baufortschritt Badezimmer

Mögliche Visualisierung Badezimmer

Baufortschritt Badezimmer

Baufortschritt Schlafzimmer

Außenvisualisierung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haunsheim
> 2 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1200_2

Baufortschritt

Baufortschritt

Haunsheim

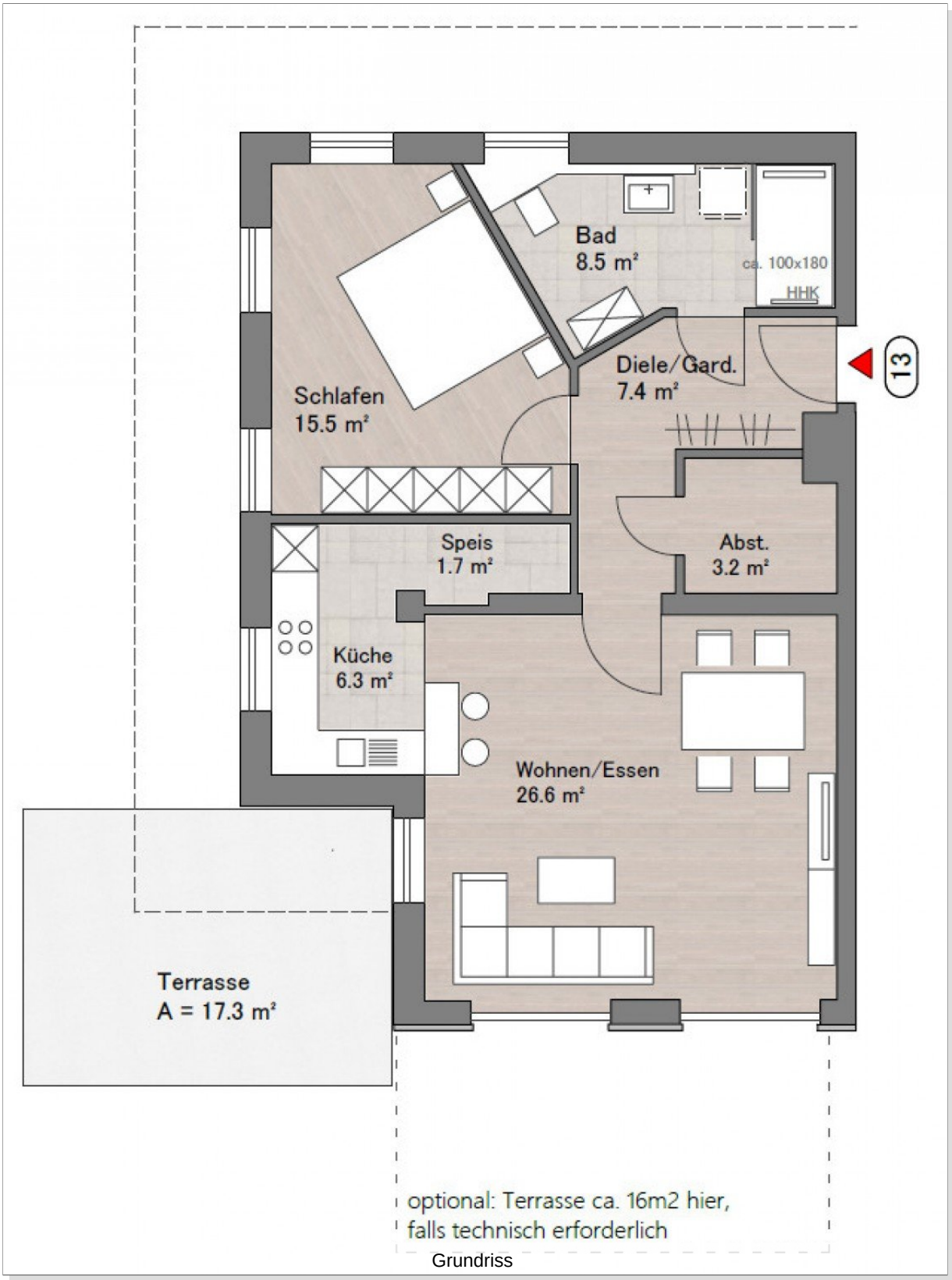
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haunsheim
> 2 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1200_2



Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Anderka Immobilien GmbH
Sedanstraße 1 ° 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 ° Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Haunsheim
> 2 Zimmer
> 73,50 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1200_2

Ansprechpartner:

Herr Alexander Erdmann

Telefon: 004982219166891
E-Mail: info@anderka-immo.de

Alexander Erdmann

Firmendaten:

ANDERKA Immobilien GmbH
Sedanstr. 1
89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026