



ANDERKA  
Immobilien

## EXPOSÉ

4 Zimmer. Neubau. Ruhige Lage. Mit Balkon zum Wohlfühlen.



ANDERKA  
Immobilien

### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89165 Dietenheim

Baujahr: 2026

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 93,11 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Garage: ja

**Kaufpreis**  
**€ 424.000,-**

**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

> Erdgeschosswohnung  
> Dietenheim  
> 4 Zimmer

> 93,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1388



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89165 Dietenheim
Baujahr	2026
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	93,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	4 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	424.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Kauf 6.000,- € / Anzahl 1
Garage	Kauf 25.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	6,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2034-08-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2024
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	nein
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	SOFORT!

## Objektbeschreibung:

WUNSCHBRUNNEN DIETENHEIM - IHR NEUES ZUHAUSE IN MASSIVER QUALITÄT

In bevorzugter Lage von Dietenheim entsteht mit dem "Wunschbrunnen" ein durchdachtes Neubauprojekt, das modernes Wohnen mit hoher Bauqualität und nachhaltiger Technik vereint. Es entstehen sechs hochwertige Eigentumswohnungen in massiver Ziegelbauweise - perfekt

für Familien, Paare, Singles und Kapitalanleger.

Der Baubeginn ist am 07.11.2024 erfolgt, die Fertigstellung ist spätestens für Mitte 2026 geplant. Die Wohnflächen reichen von ca. 70 m<sup>2</sup> bis 93 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in 2 bis 4 Zimmer - mit großzügigen Grundrissen und durchdachter Architektur.

Die Bauweise erfüllt den KfW-55-Energiestandard, dank 36,5 cm dicker Ziegel mit Dämmeigenschaft. Für die Wärmeversorgung kommt eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe zum Einsatz - energieeffizient, umweltfreundlich und zukunftssicher.

Alle Wohnungen überzeugen mit viel Tageslicht, teilweise bodentiefen Fenstern und einer offenen, modernen Raumaufteilung. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima. Die Badezimmer sind mit Tageslicht, bodengleichen Duschen, Badewannen sowie hochwertigen Sanitäröbjekten ausgestattet - stilvoll und funktional zugleich.

Abgerundet wird das Angebot durch einen praktischen Kellerersatzraum, eine Garage (zzgl. 25.000 EUR) sowie einen Außenstellplatz (zzgl. 6.000 EUR).

Die Lage im Zeughausweg 13, 89165 Dietenheim bietet Ruhe, Naturverbundenheit und kurze Wege zu Einkauf, Schule und Freizeit. Die Nähe zur Iller, die gute Erreichbarkeit von Ulm/Neu-Ulm und die ländliche Umgebung machen das Projekt besonders attraktiv für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Ob als Kapitalanlage, Altersvorsorge oder neues Zuhause - die Wohnungen bieten Wohnkomfort, Wertbeständigkeit und Lebensqualität auf hohem Niveau.

Mehr Informationen, Grundrisse und Wohnungsangebote finden Sie unter:

[www.anderka-immobilien.de/Eigentumswohnungen-Wunschbrunnen-Dietenheim.htm](http://www.anderka-immobilien.de/Eigentumswohnungen-Wunschbrunnen-Dietenheim.htm)

## Ausstattung:

### BENEFITS

- # Obergeschosswohnung
- # 93,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- # 4 Zimmer
- # massive und solide Ziegelbauweise
- # Wasser/Wasser-Wärmepumpe
- # großzügiger Balkon
- # "Kellerersatzraum" für ausreichend Stauraum
- # Förderfähiger KfW 55 Standard

### TOP AUSSTATTUNG

- # Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dietenheim
- > 4 Zimmer

- > 93,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1388



ANDERKA  
Immobilien

- # Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- # hochwertiger Design-Vinyl
- # Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- # teilweise elektrische Rollläden

## WOHLFÜHLBADEZIMMER

- # mit Fenster
- # bodenebene Dusche und Badewanne
- # hochwertige Sanitärausstattung

## PARKEN

- # Garage zzgl. 25.000,00 EUR
- # Stellplatz zzgl. 6.000,00 EUR

## Lagebeschreibung:

Entdecken Sie Dietenheim: Ein Ort voller Schönheit, Abenteuer und Kultur. Die Gemeinde liegt im südöstlichen Rand des Alb-Donau-Kreises, Baden-Württemberg, und bezaubert mit einem vielfältigen Angebot. Kulturell hat Dietenheim viel zu bieten, von historischem Rathaus über die markante Stadtpfarrkirche St. Martin bis hin zum alten Fuggerschloss, die das Stadtbild prägen. Besonders bekannt ist die Stadt für ihre lebendige Faschingszeit, die jedes Jahr mit einem großen Umzug gefeiert wird.

Dietenheim legt großen Wert auf Gemeinschaft und Kultur mit über 50 Vereinen aus den Bereichen Kultur, Sport und Soziales. Naturliebhaber finden Erholung am idyllisch gelegenen Badensee und entlang der malerischen Iller. Dietenheim ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegende Natur, sei es Oberschwaben, die Schwäbische Alb oder das Allgäu.

Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität. Die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A7 und A8 sowie der Bahnanschluss in Illertissen machen sie attraktiv für Pendler nach München und Stuttgart. Dietenheim ist ein Zentrum für Handel, Handwerk und Industrie und bietet überdurchschnittlich gute Arbeitsplatzmöglichkeiten.

Familien fühlen sich in Dietenheim besonders wohl, mit einem breiten Bildungsangebot: drei Kindergärten, Grundschulen vor Ort und weitere Schulen in benachbarten Städten. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Rad-, Jogging- und Wanderfreunde finden in der Natur rund um Dietenheim ideale Routen. Das angebotene Objekt im ruhigen Zeughausweg ist nur wenige Gehminuten von Feldern, Wiesen und dem beeindruckenden Iller-Fluss entfernt. Dietenheim ist I(i)ebenswert - ein Ort, an dem Wohnen, Leben und Arbeiten im Einklang sind.

## Objektbilder:



ANDERKA  
Immobilien

Wohnen/Essen/Kochen



ANDERKA  
Immobilien

Hausansicht



ANDERKA  
Immobilien

Hausansicht

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dietenheim
- > 4 Zimmer

- > 93,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1388



ANDERKA  
Immobilien



Hof für Garagen/Stellplätze



Eltern



Diele



Diele

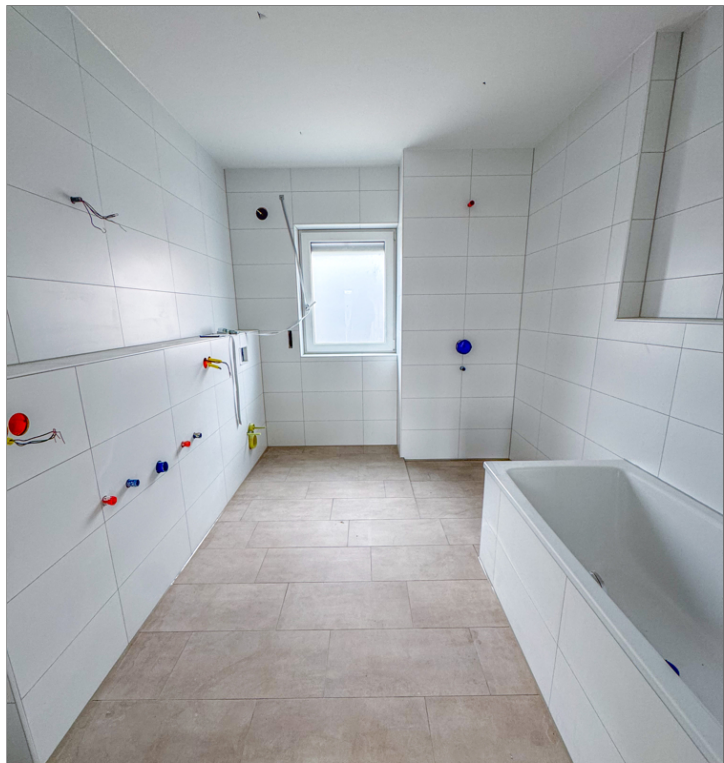
# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dietenheim
- > 4 Zimmer

- > 93,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1388



ANDERKA  
Immobilien



Badezimmer



Kinderzimmer



IMG\_26270000



Büro

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Dietenheim
- > 4 Zimmer

- > 93,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1388



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

