

Adler Areal: 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse - provisionsfrei!



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,-

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
> 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
Befuerung	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 kernsanziert 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

> 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

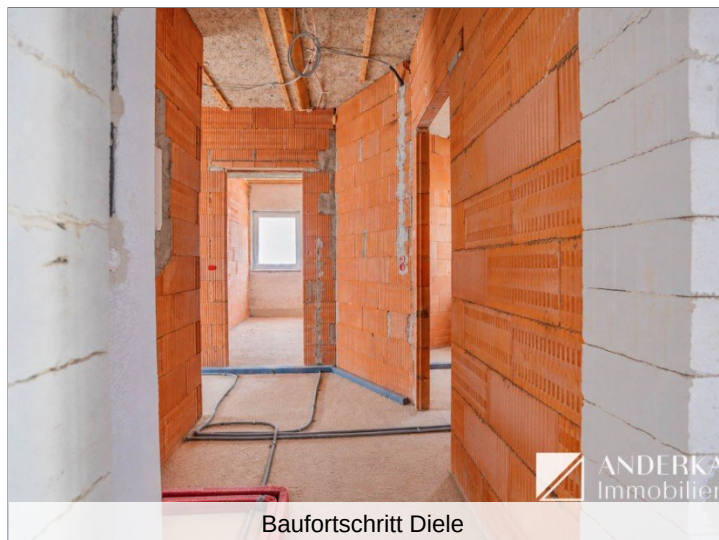
Haunsheim liegt im Landkreis Dillingen an der Donau und verbindet eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

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.

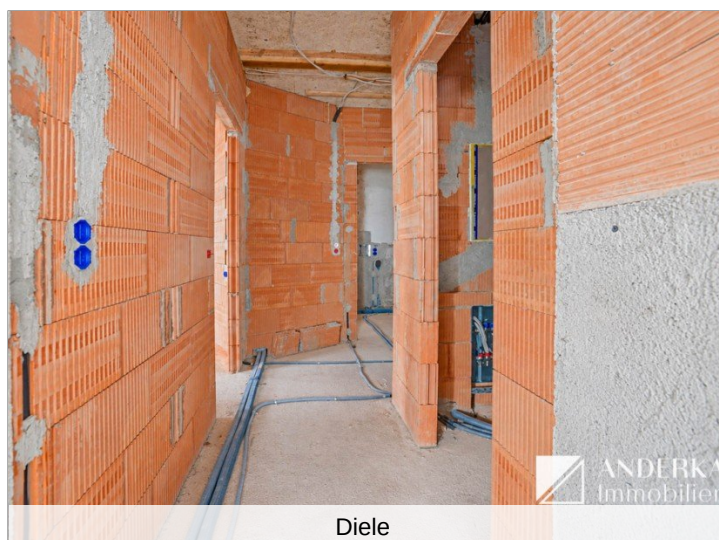
Die naturnahe Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind die umliegenden Orte und Städte wie Gundelfingen, Dillingen und Günzburg mit dem Auto gut erreichbar und ergänzen das örtliche Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und weiterer Infrastruktur.

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:



Baufortschritt Diele



Diele



Wohn- und Essbereich

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

- > 73,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200_2



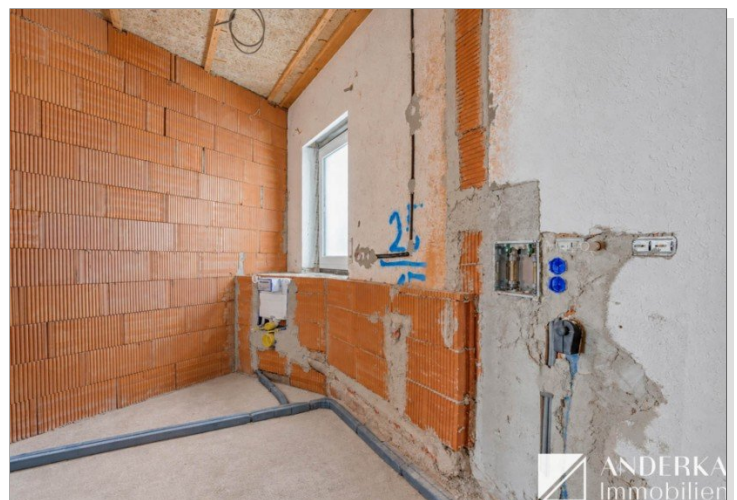
Wohn- / Ess- und Kochbereich



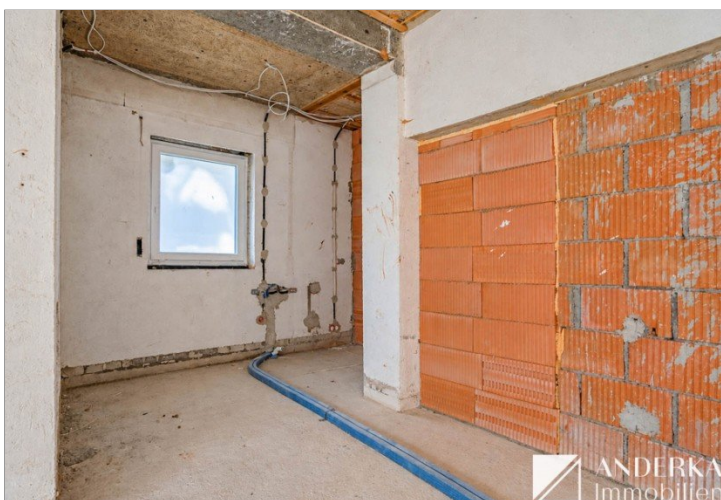
Schlafzimmer



Wohn- / Ess- und Kochbereich



Baufortschritt Badezimmer



Kochbereich

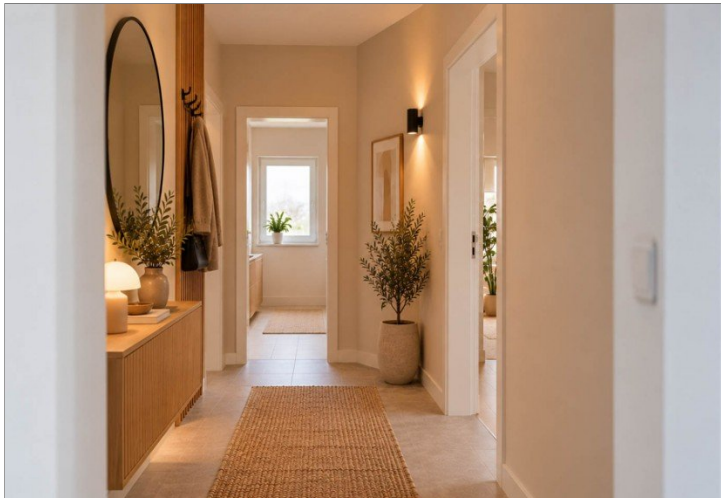


Baufortschritt Badezimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

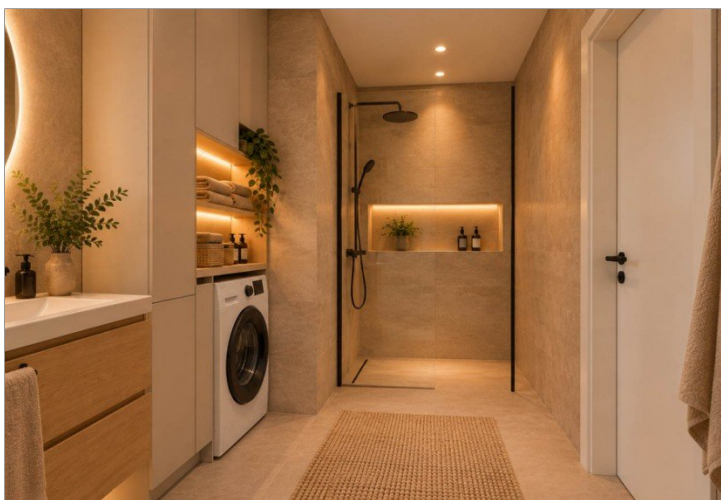
- > 73,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200_2



mögliche Visualisierung Diele



Mögliche Visualisierung Wohn- / Ess- und Kochbereich



mögliche Visualisierung Badezimmer



Baufortschritt



mögliche Visualisierung Badezimmer



Baufortschritt

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

- > 73,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200_2



Baufortschritt



Außenvisualisierung



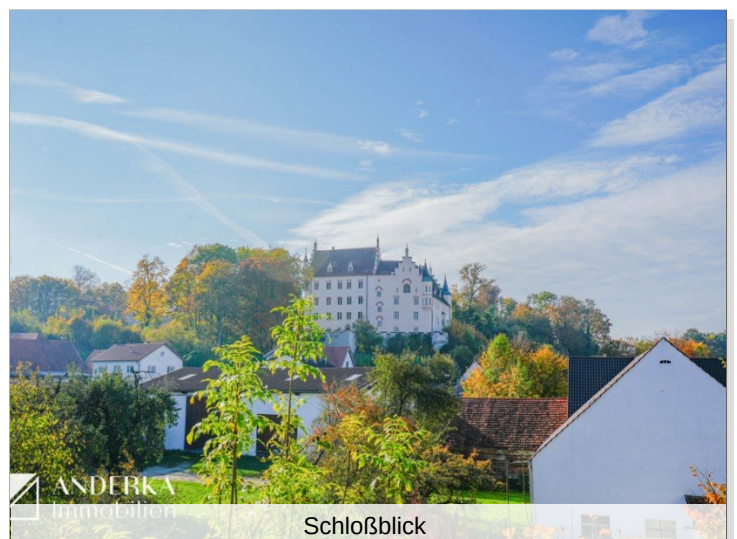
Außenvisualisierung



Haunsheim



Außenvisualisierung

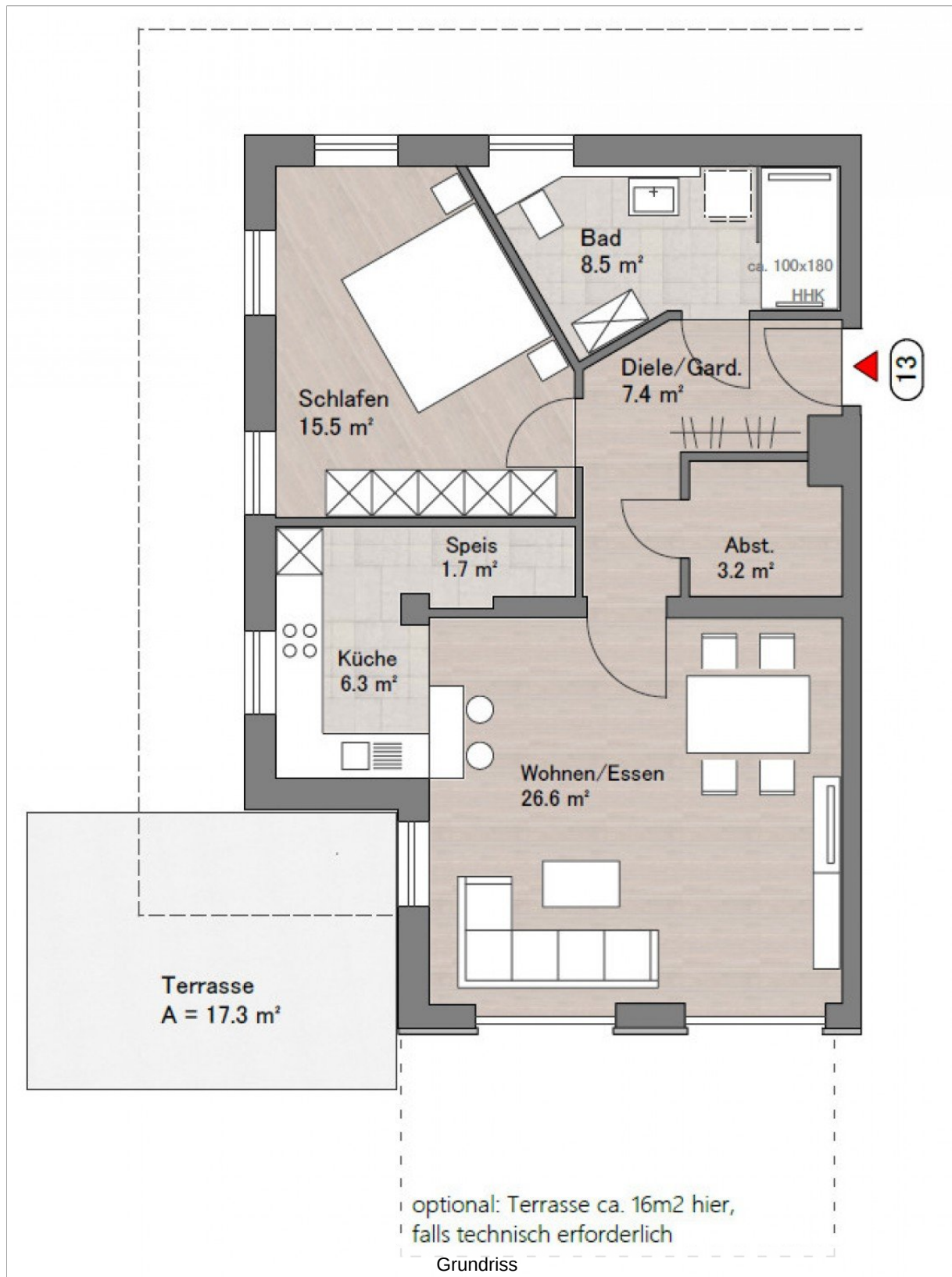


Schloßblick

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

- > 73,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200_2



Eckdaten

- > 73,50 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200_2

**Firmendaten:**

Alexander Erdmann

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: