

EXPOSÉ

INFOTAGE im Oktober, Freitags 16-17 Uhr! Wo?
Wilhelm-Hauff-Str. 8, 89423 Gundelfingen a. d. Donau



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89423 Gundelfingen an der Donau

Baujahr: 2028

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 125 m²

Nutzfläche (ca.): 45 m²

Grundstücksfläche (ca.): 221 m²

Anzahl Etagen: 2

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 489.000,-

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

- > Doppelhaushälfte
- > 125 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau
- > Objektnummer: 1559
- > 5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89423 Gundelfingen an der Donau
Baujahr	2028
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Nutzfläche (ca.)	45 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	221 m ²
Kaufpreis	489.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	7,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-11
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2027
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	projektiert
bezugsfrei ab	jetzt reservierbar!

> Doppelhaushälfte

> Gundelfingen an der Donau

> 5 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1559



Objektbeschreibung:

+++ INFOTAGE IM OKTOBER: JEDEN FREITAG VON 16:00 BIS 17:00 UHR +++

Besuchen Sie uns direkt am Bauplatz: Wilhelm-Hauff-Str. 8, 89423 Gundelfingen an der Donau. Lernen Sie das Neubauprojekt wilhelm8 kennen und lassen Sie sich persönlich beraten - unverbindlich und ohne Termin.

+++ MUSTERHAUS IN GÜNZBURG BESICHTIGEN +++

Erleben Sie Raumgefühl, Ausstattung und Wohnqualität schon heute in einem nahezu identischen Musterhaus. Besichtigungen sind jederzeit nach Terminvereinbarung möglich.

In ruhiger, gewachsener Wohnlage entstehen acht schlüsselfertige Doppelhaushälften mit fünf Zimmern, Vollkeller sowie sonnigen Terrassen und privaten Gärten in Süd-West-Ausrichtung. Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche und flexibel nutzbare Räume bieten Platz für Familie, Homeoffice und persönliche Rückzugsorte.

Der geplante KfW-40-QNG-Standard, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaik und Fußbodenheizung verbinden Komfort mit energieeffizienter Technik. Eiche-Mosaikparkett, elektrische Rollläden und hochwertige Sanitärausstattung ergänzen das Angebot. Das Tageslichtbad verfügt über Badewanne und bodengleiche Dusche.

Im Projekt sind Kaufpreise ab ca. 3.900 EUR pro m² Wohnfläche möglich. Die gewählte Stellplatzlösung wird zusätzlich berechnet.

Diese Doppelhaushälfte bietet ca. 125 m² Wohnfläche auf einem ca. 221 m² großen Grundstück. Kaufpreis: 489.000 EUR - provisionsfrei für Käufer.

Ausstattung:

AUSSTATTUNG "WILLY 7"

- o Fünf Zimmer auf ca. 124,78 m² Wohnfläche
- o Vollkeller mit rund 45 m² Nutzfläche
- o Ca. 10 m² große Süd-West-Terrasse mit Garten
- o Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- o Hebeschiebetür zur Terrasse
- o Eiche-Mosaikparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- o Elektrische Rollläden
- o Stahl-Holz-Treppe mit massiven Buchenstufen

BAD UND SANITÄR

- o Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche
- o Hochwertige Marken-Sanitärausstattung
- o Separates Gäste-WC
- o Zusätzliches Bad im Dachgeschoss als Sonderwunsch möglich

ENERGIE UND TECHNIK

- o Geplanter KfW-40-QNG-Standard
- o Luft-Wasser-Wärmepumpe
- o Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- o Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung
- o Bedarfsgerechtes Lüftungskonzept

Außenstellplatz, Carport oder Garage sind je nach Planung gegen Aufpreis erhältlich. Eine mögliche Förderung ist von den geltenden Programmbedingungen und den persönlichen Voraussetzungen des Erwerbers abhängig.

Lagebeschreibung:

Gundelfingen an der Donau liegt im schwäbischen Landkreis Dillingen und bietet eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung. Die charmante Kleinstadt überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung sowie eine solide Nahversorgung.

Die Wilhelm-Hauff-Straße befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Lage zeichnet sich durch ihre angenehme Ruhe und ein nachbarschaftliches Umfeld aus - ideal für Familien, Paare und alle, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten.

Vor Ort sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in kurzer Entfernung. Gundelfingen verfügt zudem über ein aktives Vereinsleben sowie vielfältige Freizeitangebote.

Die naturnahe Umgebung entlang der Donau bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung - ob Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

Verkehrstechnisch ist Gundelfingen gut angebunden: Über die nahegelegene B16 sind die Städte Dillingen, Günzburg und Donauwörth schnell erreichbar. Der Bahnhof Gundelfingen sorgt für eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr, insbesondere in Richtung Ulm und Augsburg.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus Ruhe, Lebensqualität und Erreichbarkeit - ideal für alle, die modernes Wohnen in einem gewachsenen Umfeld schätzen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1559



Visualisierungen_Webseite



Visualisierungen_Webseite3



Visualisierung



Visualisierungen_Webseite2

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1559



Erdgeschoss



wilhelm8

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1559



Obergeschoss



wilhelm8

Obergeschoss

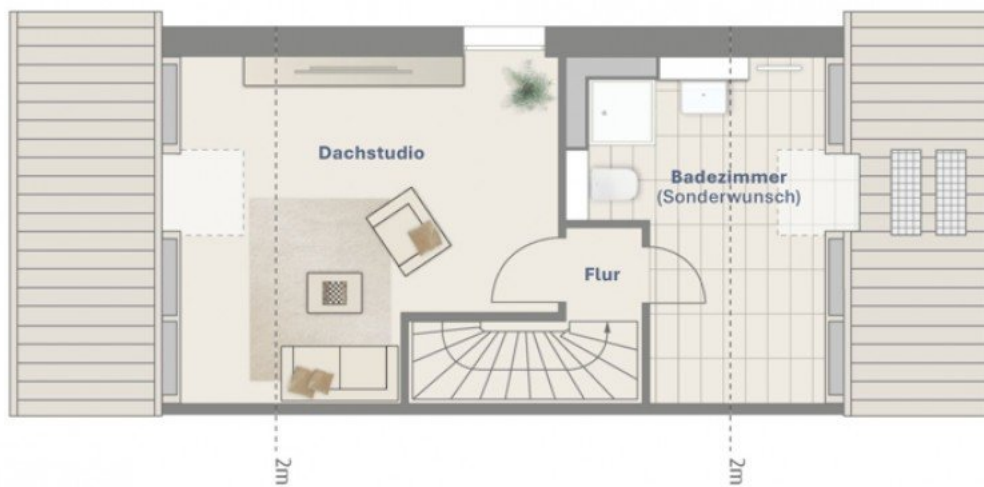
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1559



Dachgeschoss



wilhelm 8

Dachgeschoss

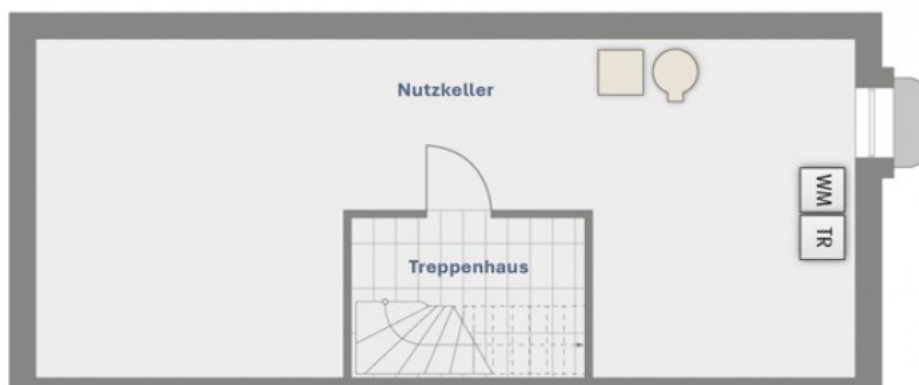
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 5 Zimmer

- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1559



Untergeschoss



wilhelm8

Keller

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > 125 m² Wohnfläche
- > Gundelfingen an der Donau
- > Objektnummer: 1559
- > 5 Zimmer



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: