



ANDERKA  
Immobilien

# EXPOSÉ

KFW-55-Standard! Charmante 2-Zimmer  
Dachgeschosswohnung mit offener Raumaufteilung.



ANDERKA  
Immobilien

## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89437 Haunsheim

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 47 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 6,70 m<sup>2</sup>

Kaufpreis pro m<sup>2</sup>: 4.000,- €

Etage: 2

Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis**  
**€ 159.000,-**

**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

> Dachgeschosswohnung

> Haunsheim

> 2 Zimmer

> 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 1200\_5



ANDERKA  
Immobilien

## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89437 Haunsheim
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	6,70 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	159.000,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	4.000,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	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	projektiert
bezugsfrei ab	nach Absprache!

## Objektbeschreibung:

### IHR NEUES DOMIZIL "ADLER AREAL" IN HAUNSHEIM

Sie möchten sich den Traum der eigenen vier Wände erfüllen und die Exklusivität einer neuwertigen Wohnung genießen? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Im "Adler Areal" entsteht durch eine umfassende Kernsanierung hochwertiger Wohnraum mit moderner Ausstattung und energieeffizienter Technik.

Im ersten Bauabschnitt wird das bestehende Gebäude in sechs attraktive Eigentumswohnungen aufgeteilt. Die Wohnungen verfügen über 2 bis 3 Zimmer und Wohnflächen von ca. 47 m<sup>2</sup> bis ca. 79 m<sup>2</sup>. Im weiteren Verlauf entstehen nach Abriss eines Altbestandes ein Doppelhaus sowie

zehn weitere Wohnungen.

Die ruhige Lage mit schönem Blick auf Schloss Haunsheim, durchdachte Grundrisse und großzügige Außenbereiche schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Die Erdgeschosswohnungen bieten großzügige Terrassen, eine davon zusätzlich mit privatem Gartenanteil. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss verfügen jeweils über Balkon bzw. Loggia.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnungen im Erdgeschoss und Obergeschoss werden auf den energetischen Standard KfW-Effizienzhaus 70 saniert. Dadurch können Käufer von attraktiven Fördermöglichkeiten über den KfW-Kredit 261 profitieren, darunter zinsgünstige Finanzierungen und mögliche Tilgungszuschüsse. Die beiden Dachgeschosswohnungen werden im KfW-55-Standard errichtet.

Für die Energieversorgung ist eine moderne Luft- oder Grundwasserwärmepumpe in Verbindung mit komfortabler Fußbodenheizung vorgesehen. Ergänzende Dämmmaßnahmen an der Gebäudehülle sorgen für ein angenehmes Wohnklima und langfristig niedrige Betriebskosten.

Jeder Wohnung kann nach Wunsch ein Carport oder Außenstellplatz zugeordnet werden. Zudem gehört zu jeder Einheit ein separater Kellerraum mit ca. 6,7 m<sup>2</sup> bis 8,9 m<sup>2</sup>.

Der geplante Bezug ist für Ende 2026 vorgesehen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Herr Alexander Erdmann und Frau Luisa Schön freuen sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

## Ausstattung:

### ECKDATEN

- # Dachgeschosswohnung
- # 2 Zimmer
- # Wohnfläche ca. 47,00 m<sup>2</sup>
- # Gemütlicher Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- # ruhige Lage
- # förderfähiger KfW 55 Standard
- # fast schlüsselfertig / schlüsselfertig (beides möglich)

### AUFTEILUNG

- # Eingangsbereich und Diele mit Garderobe
- # offener Wohn-/ Ess-/ und Kochbereich mit Zugang zum Balkon
- # ein Schlafzimmer
- # Wohlfühlbadezimmer mit ebenerdiger Dusche, Handwaschbecken, Toilette und WMA

### AUSSTATTUNG

- # Fußbodenheizung und Einzelraumsteuerung
- # Design-Vinyl-Boden in allen Wohnräumen

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

- > 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200\_5



ANDERKA  
Immobilien

- # Großformatige Fliesen im Badezimmer
- # Elektrische Rollläden
- # Hochwertige Sanitärausstattung

## ENERGETISCHE BAUWEISE

- # KfW-55-Energiestandard
- # Luft/Wasser Wärmepumpe
- # 3-fach verglaste Fenster
- # Wärmedämmung von Teilflächen des Bestandes (Südseite)

## LAGERN

- # privater Kellerraum mit 6,70 m<sup>2</sup>

## PARKEN

- # Carport oder Freiplatz nach Wunsch

## Mögliche EIGENLEISTUNGEN

- # Bodenbeläge
  - # Innentüren
  - # Malerarbeiten
  - # Fliesenarbeiten
- > Summe: 7.427,05EUR

- # Bei Bedarf ist auch eine komplette Fertigstellung durch den Bauträger möglich (schlüsselfertig)

## Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Haunsheim präsentiert sich als idyllischer Ort, der eine perfekte Verbindung zwischen ländlichem Charme und modernem Wohnen bietet. Dieser malerische Ort ist bekannt für ihre natürliche Schönheit, historische Sehenswürdigkeiten und eine lebendige Gemeinschaft. Haunsheim liegt im bayerischen Landkreis Dillingen an der Donau und profitiert von einer ausgezeichneten Lage. Die Autobahn A8 ist schnell erreichbar, was eine unkomplizierte Anbindung an die Städte Augsburg und Ulm ermöglicht. Die umliegende Natur, geprägt von sanften Hügeln und grünen Feldern, verleiht der Gemeinde eine ruhige Atmosphäre und schafft den perfekten Rückzugsort nach einem arbeitsreichen Tag. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut und bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind vorhanden und tragen dazu bei, dass sich Familien hier rundum wohl fühlen können. Die Umgebung besticht durch ihre landschaftliche Vielfalt. Die nahe gelegene Donau bietet nicht nur malerische Ausblicke, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Wassersport. Die umliegenden Wälder und Naturreservate laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während der nahegelegene Naturpark Altmühltal eine ideale Umgebung für Outdoor-Aktivitäten bietet. Haunsheim ist stolz auf seine reiche Geschichte, die in den historischen Gebäuden und Denkmälern der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Das Schloss Haunsheim, ein imposantes Barockbauwerk, ist ein Zeugnis

vergängerer Epochen und ein beliebtes Ausflugsziel für Geschichtsinteressierte.

## Objektbilder:



Visualisierung



Außenansicht

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

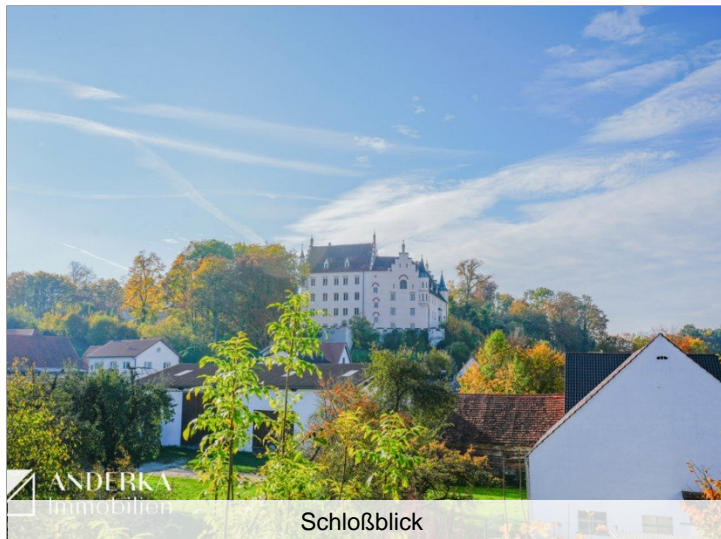
- > 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200\_5



ANDERKA  
Immobilien



Haunsheim



Schloßblick



Visualisierung



Visualisierung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

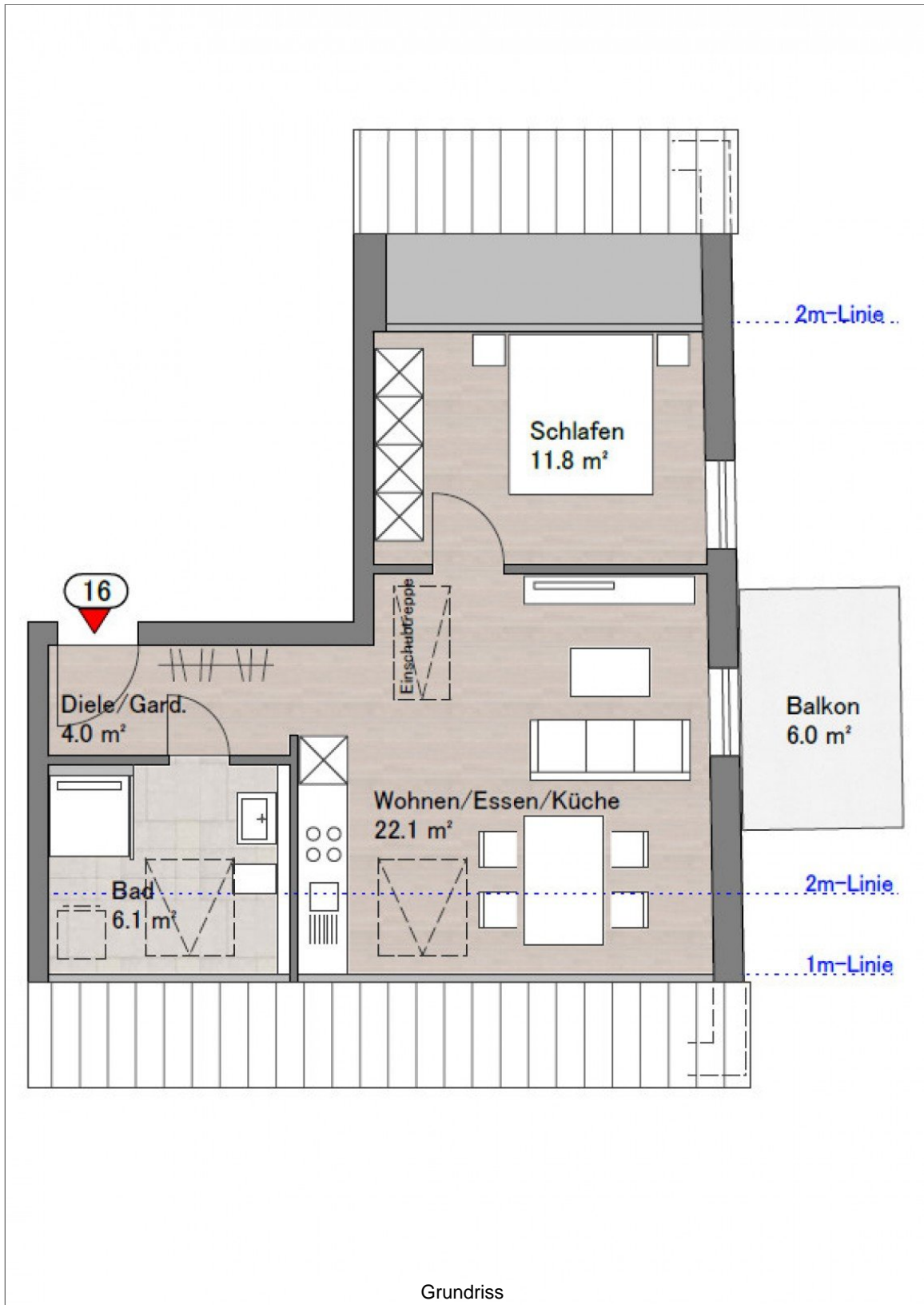
# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Haunsheim
- > 2 Zimmer

- > 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1200\_5



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

