



# EXPOSÉ

## Lichtdurchflutete Neubau 3-Zimmer Wohnung mit Balkon!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89347 Bubesheim  
Baujahr: 2025  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 79,74 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 5,40 m<sup>2</sup>  
Aufzug: Personenaufzug  
Balkon: ja  
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis**  
**€ 369.000,-**

### 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

> Etagenwohnung  
> Bubesheim  
> 3 Zimmer

> 79,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1133



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89347 Bubesheim
Baujahr	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	79,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5,40 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	369.000,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Tiefgarage	Kauf 17.500,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	9,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-01-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	projektiert

## Objektbeschreibung:

NEUBAUPROJEKT GEN+ | 11 moderne Eigentumswohnungen in Bubesheim

In zentraler Lage von Bubesheim entsteht das attraktive Neubauprojekt GEN+ - ein durchdacht geplantes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen in verschiedenen Größen und Grundrissvarianten. Ob kompakte 2-Zimmer-Wohnung oder großzügiges 4-Zimmer-Apartment - hier findet jede Lebensphase den passenden Wohnraum.

Das Gebäude wird in einer energieeffizienten KfW-40-Hybridbauweise errichtet. Diese nachhaltige Bauweise verbindet umweltbewusstes Bauen mit modernem Wohnkomfort und ermöglicht eine förderfähige Finanzierung über zinsgünstige KfW-Kredite mit Tilgungszuschüssen.

Alle Einheiten sind über einen barrierefreien Aufzug erreichbar und verfügen je nach Lage über Balkone, Terrassen oder private Gärten. Zu jeder Wohnung gehören zwei Tiefgaragenstellplätze, die bequemes Parken direkt im Haus ermöglichen.

Die Ausstattung ist hochwertig, modern und funktional. Vier Wohnungen im Erdgeschoss bieten eigene Gärten mit Terrassen, während die übrigen Einheiten über attraktive Außenflächen in Form von Balkonen & Loggien verfügen. Das Gesamtobjekt erfüllt höchste technische und gestalterische Standards - ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Der ausgeschriebene Kaufpreis versteht sich als fast schlüsselfertig. Die folgenden Leistungen sind durch den Käufer noch zu erbringen: Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten sowie der Einbau der Innentüren. Auf Wunsch kann jede Wohnung auch im komplett schlüsselfertigen Zustand übernommen werden - gerne beraten wir Sie dazu individuell.

Die attraktive Lage in Bubesheim bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Mehr zum Projekt GEN+ finden Sie hier:

[www.anderka-immobilien.de/neubauprojekt-eigentumswohnungen-bubesheim.htm](http://www.anderka-immobilien.de/neubauprojekt-eigentumswohnungen-bubesheim.htm)

Herr Alexander Erdmann freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.  
(08221) 916 68 91  
[info@anderka-immo.de](mailto:info@anderka-immo.de)

## Ausstattung:

ECKDATEN  
# 1. Obergeschoss  
# 3 Zimmer  
# Wohnfläche ca. 80 m<sup>2</sup>  
# Gemütlicher Balkon  
# Barrierefrei  
# Aufzug im Haus  
# Zentrale Lage

AUSSTATTUNG  
# Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung  
# Eiche-Parkett  
# Elektrische Rollläden  
# Wohlfühlbad mit bodenebener Dusche  
# Offener Wohn-Ess-Küchenbereich  
# Hochwertige Sanitärausstattung

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bubesheim
- > 3 Zimmer

- > 79,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1133



ANDERKA  
Immobilien

# Videosprechanlage

## ENERGETISCHE BAUWEISE

- # KfW-40 Hybridbauweise
- # Luft/Wasser Wärmepumpe
- # Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- # 3-fach verglaste Fenster

## LAGERN

- # privater Kellerraum mit 5,40 m<sup>2</sup>

## PARKEN

- # 2 Tiefgaragenstellplätze pro Wohnung
- # zzgl. 17.500 EUR je TG-Stellplatz

## Lagebeschreibung:

Bubesheim, eine malerische Gemeinde im bayerischen Landkreis Günzburg, besticht durch ihren ländlichen Charme und ihre lebendige Gemeinschaft. Gelegen inmitten der reizvollen Landschaft Bayerns, bietet Bubesheim eine idyllische Umgebung für Einwohner und Besucher gleichermaßen.

Die Gemeinde zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lebensqualität aus, die durch ihre ruhige Atmosphäre, gepflegte Grünflächen und eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Bubesheim hat seinen Bewohnern ein breites Spektrum an Annehmlichkeiten zu bieten, darunter lokale Geschäfte, Schulen und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte.

Die traditionelle Architektur und das historische Erbe der Region verleihen Bubesheim einen einzigartigen Charakter. Gleichzeitig ist die Gemeinde jedoch auch offen für moderne Entwicklungen und Innovationen, was sie zu einem attraktiven Wohnort für Menschen macht, die das ruhige Landleben schätzen, ohne auf zeitgemäße Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Mit einer starken Gemeinschaft und einem lebendigen Dorfleben bietet Bubesheim eine ideale Umgebung für Familien, Paare und Einzelpersonen, die nach einem Ort suchen, der Ruhe und Gemeinschaftssinn in harmonischer Balance vereint.

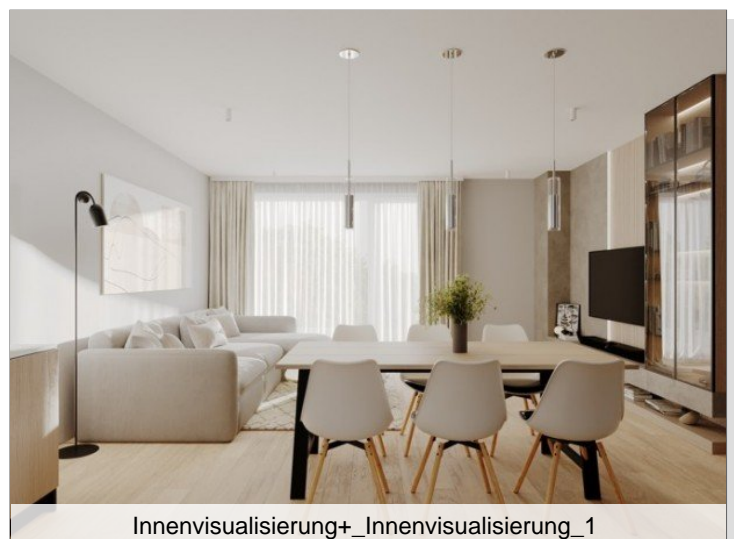
## Objektbilder:



Außenvisualisierung



Lageplan



Innenvisualisierung+\_Innenvisualisierung\_1

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bubesheim
- > 3 Zimmer

- > 79,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1133



ANDERKA  
Immobilien



Innenvisualisierung



Visualisierung Bad



Außenvisualisierung



Außenvisualisierung

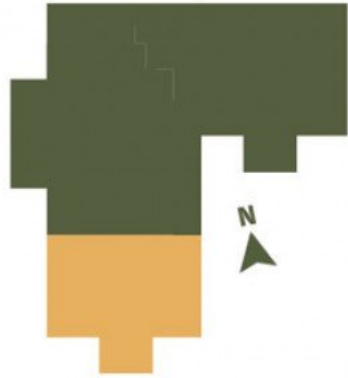
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Bubesheim
- > 3 Zimmer

- > 79,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1133



ANDERKA  
Immobilien



79,74 m<sup>2</sup> Wohnfläche

