ANDERKA Immobilien

EXPOSÉ

Neubau-DHH mit Keller|449.000 EUR inkl. Grundstück!

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 € 449.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89423 Gundelfingen an der Donau
Baujahr	2028
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	125 m²
Nutzfläche (ca.)	45 m²
Grundstücksfläche (ca.)	221 m²
Kaufpreis	449.000,- €
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 / (m²*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!

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589

Objektbeschreibung:

449.000 EUR FÜR HAUS UND GRUNDSTÜCK!

Bei diesem Angebot erwerben Sie die Neubau-Doppelhaushälfte "Willy 7" im Projekt wilhelm8 inklusive des ca. 221 m² großen, eigenen Grundstücks in Gundelfingen an der Donau. Der Preis von 449.000 EUR gilt für eine weitgehend fertiggestellte Ausbauvariante mit klar definierten Eigenleistungen.

Das Haus bietet ca. 124,78 m² Wohnfläche, fünf Zimmer auf drei Wohnebenen und einen vollwertigen Nutzkeller mit ca. 45 m² zusätzlicher Fläche. Ein offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Hebeschiebetür führt zur ca. 10 m² großen Terrasse und zum privaten Garten in Süd-West-Ausrichtung. Im Obergeschoss sind Schlaf- und Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad geplant; das Dachstudio eröffnet weiteren Gestaltungsspielraum.

DIE AUSBAUVARIANTE: Folgende Arbeiten übernehmen die Käufer in Eigenleistung und auf eigene Kosten:
- Maler- und Spachtelarbeiten einschließlich Tapezieren und Streichen
- Fliesenarbeiten einschließlich erforderlicher Abdichtungsarbeiten
- Lieferung und Verlegung der Bodenbeläge
- Lieferung und Einbau sämtlicher Innentüren mit Beschlägen

Die übrige Bau- und Technikausstattung richtet sich nach der Baubeschreibung und der vereinbarten Ausbauvariante. Vorgesehen sind unter anderem massive Bauweise, Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und eine Hebeschiebetür zur Terrasse. Das Gebäude wird als Effizienzhaus 40 ohne QNG-Zertifizierung geplant.

WICHTIG: Der Kaufpreis beinhaltet Haus + Grundstück, nicht aber die genannten Eigenleistungen sowie eine gesondert zu erwerbende Stellplatzlösung. Die Immobilie ist daher bei Übergabe noch nicht vollständig bezugsfertig. Es fällt keine Käuferprovision an.

Gerne zeigen wir Ihnen das Baugrundstück und ein weitgehend vergleichbares, fertig ausgestattetes Musterhaus in Günzburg. Das Musterhaus und die Visualisierungen zeigen mögliche Ausführungen, nicht den reduzierten Leistungsumfang dieses Angebots. Sprechen Sie uns an!

Ausstattung:

WILLY 7 | NEUBAU-DOPPELHAUSHÄLFTE MIT EIGENEM GRUNDSTÜCK

IM KAUFPREIS VON 449.000 EUR ENTHALTEN
o Neubau-Doppelhaushälfte inklusive ca. 221 m² eigenem Grundstück
o Ca. 124,78 m² Wohnfläche und fünf Zimmer
o Vollunterkellerung mit ca. 45 m² Nutzfläche
o Terrasse (ca. 10 m²) und privater Garten in Süd-West-Ausrichtung
o Massivbauweise und solide Gebäudehülle
o Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Hebeschiebetür
o Luft-Wasser-Wärmepumpe
o Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
o Elektrische Rollläden
o Stahl-Holz-Treppe mit massiven Buchenstufen
o Tageslichtbad mit Badewanne und vorbereitetem bodengleichem Duschbereich; Gäste-WC
o Geplanter Effizienzhaus-40-Standard (EH 40), OHNE QNG-Zertifizierung
o Zusätzliches Bad im Dachgeschoss gemäß Sonderwunschkatalog optional

VOM KÄUFER IN EIGENLEISTUNG AUSZUFÜHREN - NICHT IM KAUFPREIS ENTHALTEN
o Innenliegende Maler-, Tapezier- und Spachtelarbeiten
o Fliesenarbeiten einschließlich erforderlicher Abdichtungsarbeiten
o Lieferung und Verlegung der Bodenbeläge, insbesondere Parkett
o Lieferung und Einbau sämtlicher Innentüren einschließlich Beschlägen

Material- und Ausführungskosten für diese Gewerke trägt der Käufer. Der tatsächliche Leistungsumfang und die zeitliche Durchführung richten sich nach der vereinbarten Ausbauvariante und den Vertragsunterlagen.

WEITERE HINWEISE
o Außenstellplatz, Carport oder Garage je nach Planung separat und gegen Aufpreis
o Kein KfW-40-QNG-/QNG-Zertifizierungsstandard bei dieser Preisvariante
o Musterhaus und Innenvisualisierungen können den vollständigen Ausbau zeigen und weichen vom Eigenleistungsumfang ab
o Kaufpreis provisionsfrei für Käufer

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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589

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.

Sonstiges:

PREIS- UND AUSBAUHINWEIS: Der Angebotspreis von 449.000 EUR gilt für die Neubau-Doppelhaushälfte "Willy 7" einschließlich des ca. 221 m² großen Grundstücks und des Nutzkellers. Voraussetzung ist die Übernahme von Maler- und Spachtelarbeiten, Fliesen- und Abdichtungsarbeiten, Bodenbelagsarbeiten sowie Lieferung und Einbau aller Innentüren durch den Erwerber auf eigene Kosten. Die hier angebotene Variante entspricht dem geplanten Effizienzhaus-40-Standard ohne QNG-Zertifizierung; es wird keine QNG-Förderfähigkeit zugesagt. Ein Stellplatz ist gesondert zu erwerben. Abbildungen und Musterhaus zeigen ggf. eine fertig ausgebaute Ausführung. Maßgeblich sind die individuellen Bau- und Kaufvertragsunterlagen sowie der vereinbarte Eigenleistungsumfang.

Objektbilder:

Visualisierungen_Webseite

Visualisierung

Visualisierungen_Webseite2

Visualisierungen_Webseite3

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589

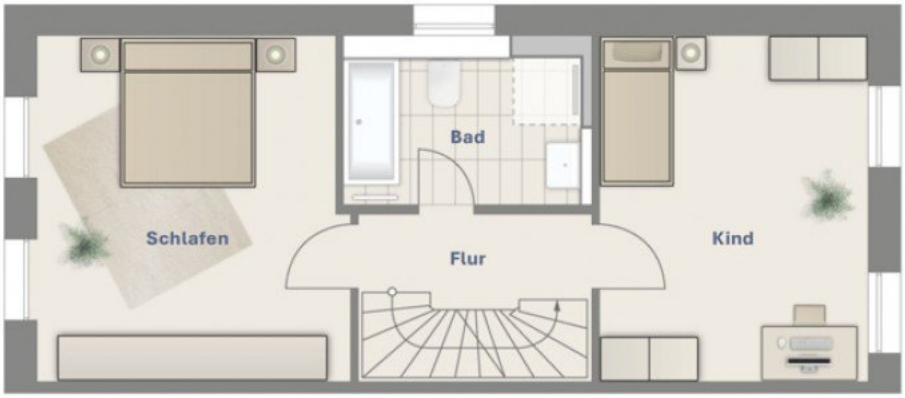
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589



Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589

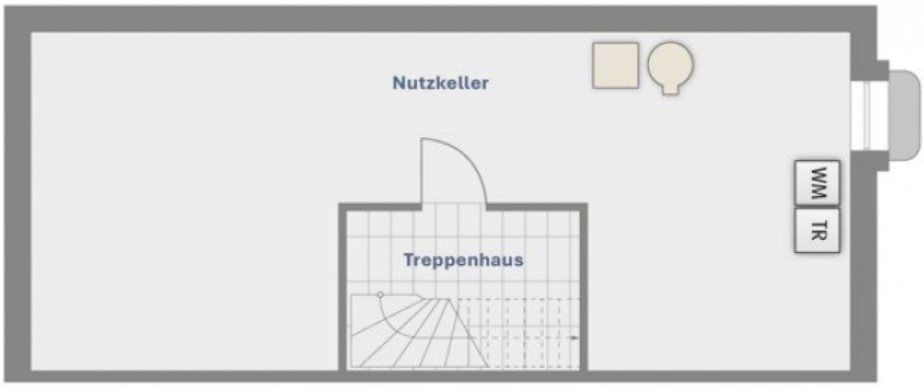
Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> Gundelfingen an der Donau
> 5 Zimmer
> 125 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1589

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026