



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Neubau wilhelm8: Moderne DHH mit Garten, Keller & KfW 40 QNG, förderfähig!

wilhelm8



wilhelm8

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 89423 Gundelfingen an der Donau

Baujahr: 2027

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 125 m²

Nutzfläche (ca.): 42,50 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
- > Gundelfingen an der Donau
- > 4 Zimmer
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1415



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89423 Gundelfingen an der Donau
Baujahr	2027
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	125 m ²
Nutzfläche (ca.)	42,50 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	10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-23
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	RESERVIERUNG SOFORT!

> Doppelhaushälfte

> Gundelfingen an der Donau

> 4 Zimmer

> 125 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1415



Objektbeschreibung:

*** VORANKÜNDIGUNG - geplantes Bauvorhaben "wilhelm8" ***

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Gundelfingen a.d. Donau entsteht in der Wilhelm-Hauff-Straße 8 das attraktive Neubauprojekt wilhelm8 mit insgesamt 8 modernen Doppelhaushälften.

Das Projekt überzeugt durch eine zeitgemäße Architektur, durchdachte Grundrisse und eine nachhaltige, energieeffiziente Bauweise - ideal für junge Familien, die sich den Traum vom Eigenheim erfüllen möchten, sowie für Kapitalanleger, die in eine zukunftssichere und steuerlich attraktive Immobilie investieren wollen.

Die stilvollen Häuser bieten Wohnflächen von ca. 125 m² bis 128 m², sind vollständig unterkellert und verfügen über sonnige Terrassen mit privaten Gärten in Süd-West-Ausrichtung. Die Grundstücke variieren je nach Einheit zwischen ca. 208 m² und 302 m² und bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen im Grünen.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Wohnkomfort und Zukunftssicherheit gelegt: Die Häuser werden im KfW 40 QNG Standard (förderfähig) errichtet und sind mit moderner Haustechnik wie Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage sowie Fußbodenheizung ausgestattet. Hochwertige Materialien wie Eiche-Mosaikparkett, stilvolle Fliesen und eine moderne Sanitärausstattung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Das Badezimmer überzeugt mit Badewanne und bodengleicher Dusche, während die durchdachte Raumaufteilung ein komfortables Wohnen auf mehreren Ebenen ermöglicht. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großen Nutzkeller mit ca. 42 m² Fläche.

Parken: Je nach Einheit stehen Garage, Carport oder Stellplatz zur Verfügung.

In diesem Bauvorhaben stehen insgesamt 8 Doppelhaushälften zum Verkauf, die schlüsselfertig bereits ab 489.000 EUR erhältlich sind.

In dieser Anzeige präsentieren wir Ihnen das Haus "wilhelm8 - willy 7" mit einer Wohnfläche von ca. 125 m² auf einem Grundstück von ca. 221 m².

wilhelm8 steht für modernes, nachhaltiges und familienfreundliches Wohnen in attraktiver Lage - ein Zuhause mit Zukunft.

Ausstattung:

ECKDATEN

Doppelhaushälfte

4 Zimmer

Wohnfläche ca. 125 m²

voll unterkellert - Nutzkeller mit ca. 42 m²

Gemütliche Terrasse mit schönem Gartenanteil

sonnige Ausrichtung (Süd-West)

TOP AUSSTATTUNG

- # Hochwertige Hebeschiebetür zur Terrasse
- # Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- # Eiche-Mosaikparkett in Wohn- und Schlafräumen
- # Wohlfühlbadezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- # Elektrische Rollläden
- # Massivholztreppe (Buche) mit Stahlkonstruktion
- # Hochwertige Fliesen in Bad, WC, Küche und Diele
- # Marken-Sanitärausstattung
- # Bad mit Wanne und bodenebener Dusche

ENERGETISCHE BAUWEISE

- # KfW 40 QNG Standard (förderfähig)
- # Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung
- # Solide Massivbauweise
- # Wärmedämmverbundsystem-Fassade
- # Luft/Wasser Wärmepumpe
- # Effiziente Lüftungslösung
- # Kunststofffenster mit Isolierverglasung

PARKEN

- # Je nach Doppelhaushälfte sind Garage oder Carport und Stellplatz möglich!

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

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 4 Zimmer
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1415



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:

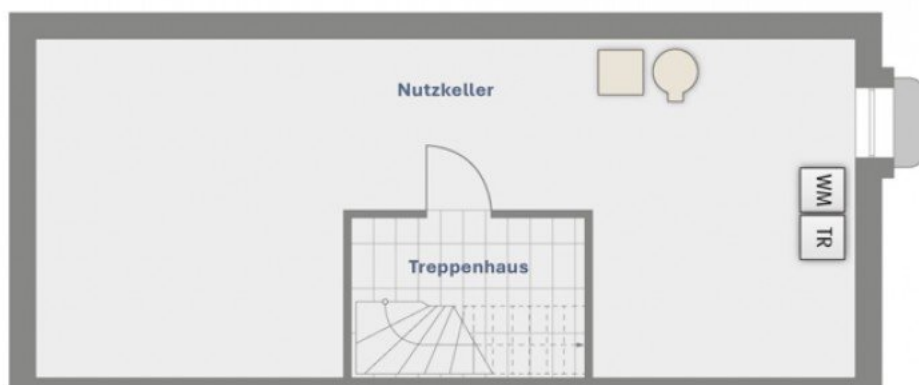


Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 4 Zimmer
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1415



Untergeschoss



wilhelm 8

Keller

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 4 Zimmer
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1415



Erdgeschoss



wilhelm 8

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 4 Zimmer
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1415



Obergeschoss



wilhelm 8

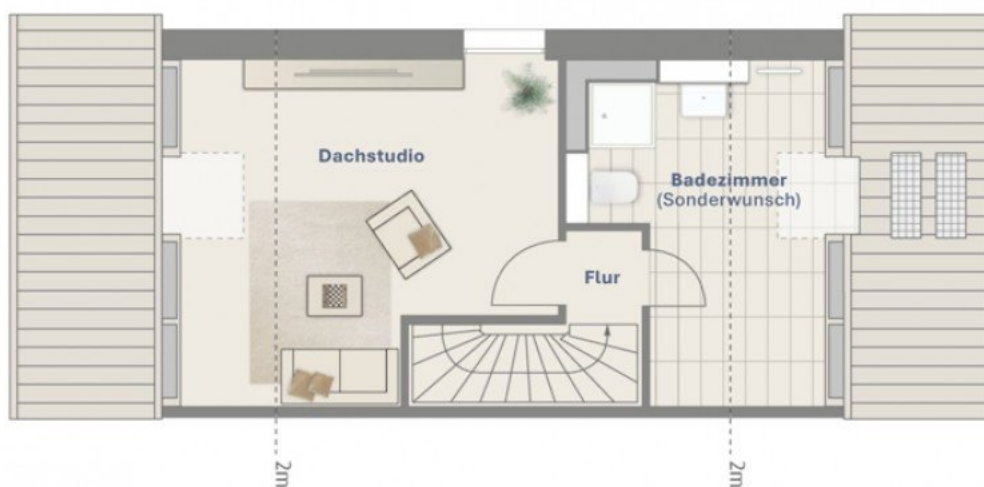
Obergeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Gundelfingen an der Donau
- > 4 Zimmer
- > 125 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1415



Dachgeschoss



wilhelm 8

Dachgeschoss

