

HERZSTÜCK DINKELSCHERBEN - WOHNUNG NR. 10

Objekt: 77000_10 | Bahnhofstraße 2 | 86424 Dinkelscherben



Beschreibung

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage: 10 Wohnungen, 1 Gewerbeeinheit

Wohnung:
3 ZKB - Dachgeschoss

Lage

Das Leben kehrt ins Zentrum zurück. Ein modernes Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Dinkelscherben vereint auf optimale Weise die Anforderungen urbaner Nutzer. Erledigen Sie entspannt zu Fuß, wofür andere ins Auto steigen müssen! Die gewerbliche Nutzung harmonisiert mit dem Rhythmus der Wohnungen.

Eine funktional durchdachte Grundrissplanung, ein Aufzug, eine Tiefgarage, ausreichend Stellplätze, sowie zusätzliche Abstellräume versprechen eine hohe Wohnqualität.

ZUSAM UND GEMEINSAM

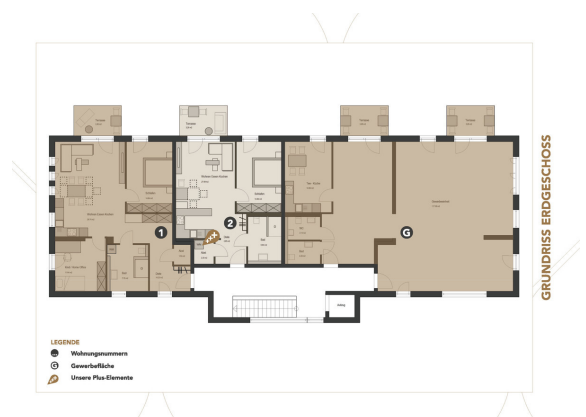
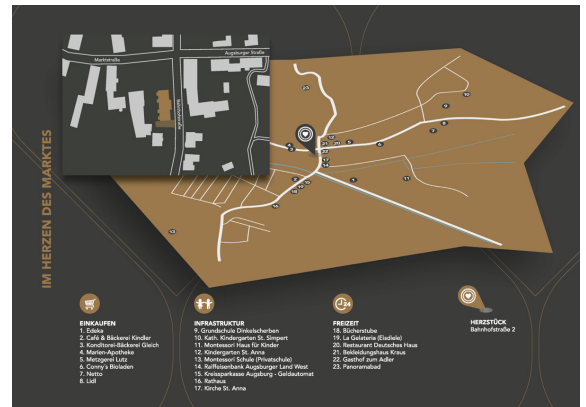
Neben der hohen Wohnqualität unserer Immobilie bietet Dinkelscherben eine hohe Lebens- und Freizeitqualität. Mit seinen ca. 3.700 Einwohnern liegt es im westlichen Landkreis Augsburg in idyllischer Lage im Zusamtal.

Wiesen und Wälder schließen unmittelbar an den Ort an und laden zum Wandern und Radeln ein. Ein breites Angebot für Freizeit, Kultur und Tourismus, zahlreiche Vereine, Gruppen und heimische Künstler zeichnen das Leben in Dinkelscherben und seinen Ortsteilen aus.

NAHE DER KULTURSTADT AUGSBURG

- + Augsburger Zoo
- + Augsburger Plärrer
- + Augsburger Sommernächte
- + Augsburger Christkindlmarkt

Die Stadt Augsburg ist eine der bayerischen Metropolen. Neben



München und Nürnberg ist sie die drittgrößte Stadt Bayerns. Sie wird auch Fuggerstadt und Universitätsstadt genannt. Augsburg war in seiner Geschichte immer wieder ein kulturelles Zentrum und besitzt noch heute in verschiedenen Bereichen eine überregionale Bedeutung für Kunst und Kultur.

Nicht nur für die Sehenswürdigkeiten und die schöne Altstadt ist die Stadt Augsburg bekannt, auch Veranstaltungen und Events locken tausende Touristen das ganze Jahr an.

MIT BUS ODER BAHN SIND SIE IN 30 MINUTEN IN AUGSBURG

Ausstattung Beschreibung

WOHNKOMFORT MIT KFW 55 STANDARD

Durch unsere Ausführung Ihrer Wohnung als KFW 55 Standard können Sie Energiekosten sparen und:

- + den Wert Ihrer Immobilie steigern
- + den Wohnkomfort erhöhen
- + Qualität besitzen

FAKTEN UND VORTEILE

- + Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Effiziente Dämmstoffe
- + Einsatz von 3-fach verglasten Fenstern
- + Umweltfreundliche und nachhaltige Technik
- + Geringere Betriebskosten

+ PLATZ FÜR WASCHMASCHINE, WÄSCHETROCKNER

Die Waschmaschine und der Wäschetrockner sind da, wo sie hingehören, nämlich im Bad oder im Abstellraum. Diese Geräte brauchen Sie in Ihrer Nähe, um Ihren Haushalt schnell und einfach zu bewältigen.

+ MODERNE ARCHITEKTUR

Die klare Formsprache des Gebäudes und moderne Farbgebung machen das Gebäude in Dinkelscherben bemerkenswert. Bodentiefe Fenster und viel Glas sorgen für eine perfekte Sichtanbindung.

+ HOCHWERTIGE MATERIALIEN

Schauen Sie sich unsere Baubeschreibung im Detail an. Sie werden viele hochwertige Materialien entdecken.

+ ALLES HAT SEINEN PLATZ

Durch unsere effiziente Raumaufteilung findet alles seinen Platz. Sie können Ihren 3-Meter-Schrank ins Schlafzimmer stellen und durch den separaten Abstellraum fällt das Ordnung halten leicht.

+ TIEFGARAGE

In unserer großen Tiefgarage haben Sie immer einen Platz. Sogar für den Zweitwagen. Parken Sie dort, wo es am sichersten ist und kommen Sie bei jedem Wetter bequem in Ihre Wohnung.

+ BALKON

Unser großzügiger Balkon lädt zum Frischlufttanken und Sonne genießen ein.

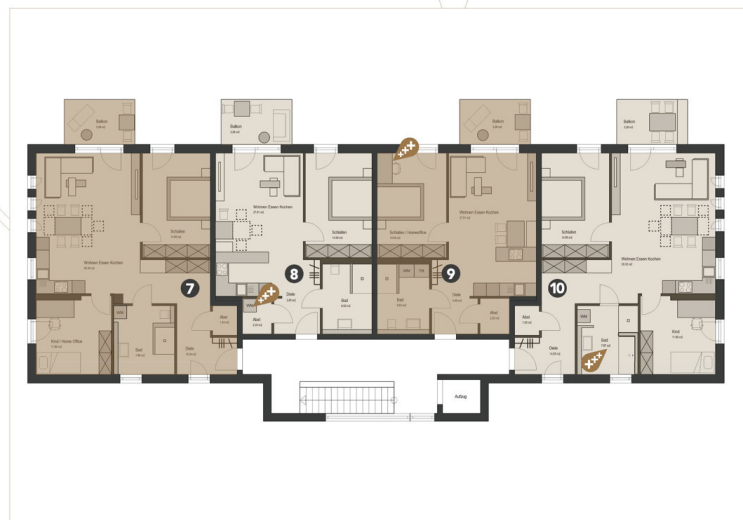
+ BODENGLEICH

Ihre Dusche soll sich Ihren Bedürfnissen anpassen. Unser Duschbereich ist extra groß.

+ EIN BAD NACH IHREN WÜNSCHEN

Ihr Bad – Wellness und Komfort mit schönen Materialien. Ob mit Badewanne oder mit moderner T-Aufstellung. Wir können Ihre Wünsche umsetzen.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS / TIEFGARAGE



Daten

Technische-Angaben

ImmoNr	77000_10
--------	----------

Geografische-Angaben

Straße	Bahnhofstraße
Hausnummer	2
PLZ	86424
Ort	Dinkelscherben

Flächen

Wohnfläche	87,50 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1

Preise

Kaufpreis	400.000,00 €
Wohnung	380.500,00 €
Tiefgaragenplatz	2 x 9.750 €

Ausstattung

TG-Platz Nr.	10.1 + 10.2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Fahrstuhl	Personenaufzug
Balkon	Ja
Unterkellert	Ja

08_Wohnungstypen



09_Die Immobilie



10_Zusam



vorläufiger Energiebedarfsausweis

Zustand

Baujahr

2024

Zustand

Bezugsfertig ab
Energieausweis

Erstbezug

30.06.2024
Bedarfsausweis



Augsburg city highlights graphic featuring a collage of images: a dinosaur at the zoo, a child on a carousel, and people at a market. A heart icon is at the bottom left.

NAHE DER KULTURSTADT

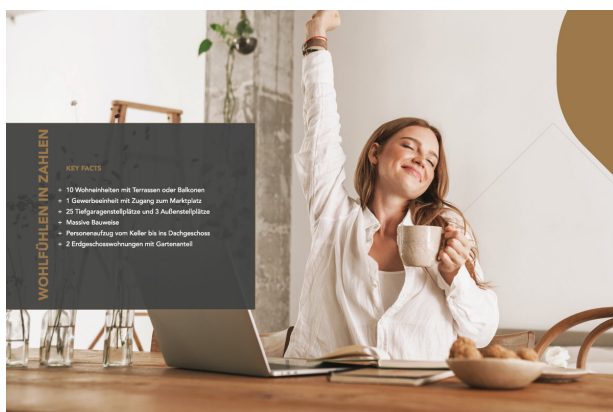
- + Augsburger Zoo
- + Augsburger Plärrer
- + Augsburger Sommernächte
- + Augsburger Christkindlmarkt

AUGSBURG

Die Stadt Augsburg ist eine der bayerischen Metropolen. Neben München und Nürnberg ist sie die drittgrößte Stadt Bayerns. Sie wird auch Fuggerstadt und Universitätsstadt genannt. Augsburg war in seiner Geschichte immer wieder ein kulturelles Zentrum und besitzt noch heute in verschiedenen Bereichen eine überregionale Bedeutung für Kunst und Kultur.

Nicht nur für die Sehenswürdigkeiten und die schöne Altstadt ist die Stadt Augsburg bekannt, auch Veranstaltungen und Events locken tausende Touristen das ganze Jahr an.

MIT BUS ODER BAHN SIND SIE IN 30 MINUTEN IN AUGSBURG



Key Facts graphic featuring a woman sitting at a desk with a laptop, holding a cup of coffee. A list of key facts is on the left.

WOHLFÜHLEN IN ZAHLEN

KEY FACTS

- + 10 Wohnflächen mit Terrassen oder Balkonen
- + 1 Gewerbeeinheit mit Zugang zum Marktplatz
- + 25 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze
- + Massivbauweise
- + Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- + 2 Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil

12_Key Facts



KfW 55 Efficiency House graphic featuring a house icon with the text 'KfW 55 EFFIZIENZ HAUS++'. A list of facts and advantages is on the right. A photo of a modern living room is at the bottom.

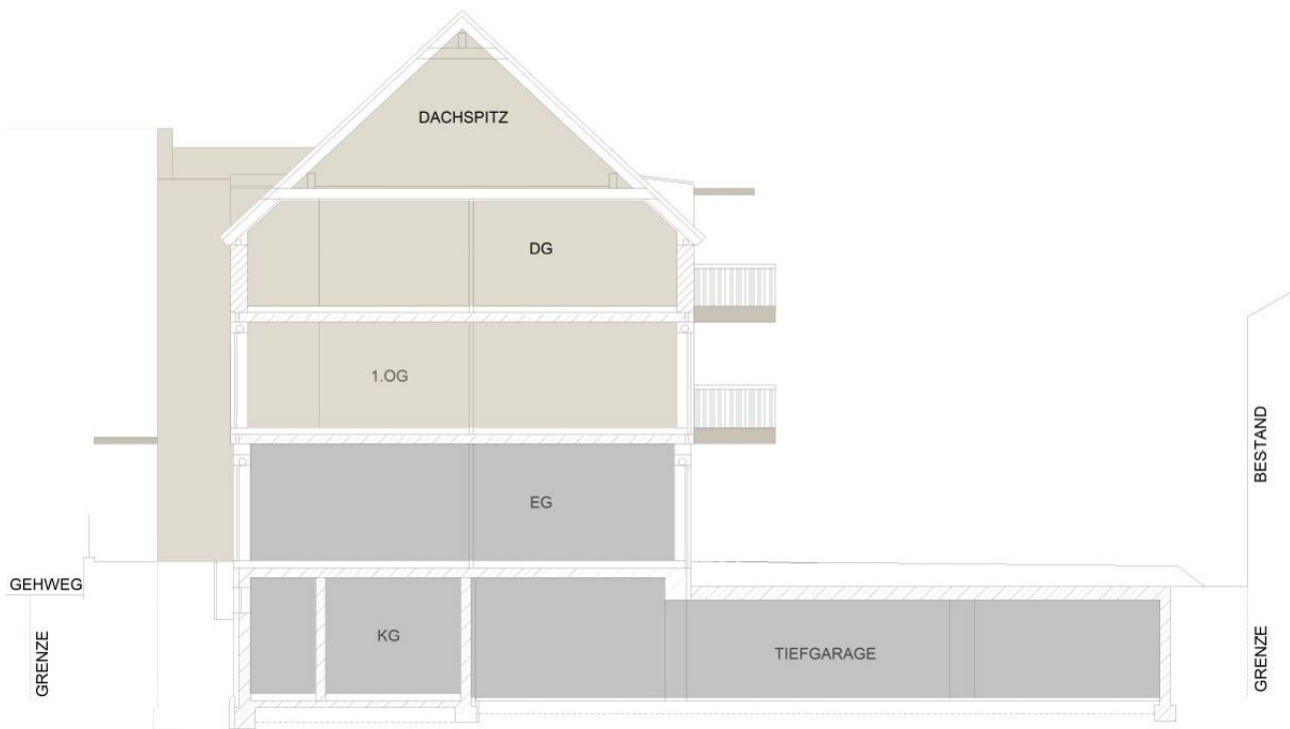
KfW 55 EFFIZIENZ HAUS++

FAKTEN UND VORTEILE

- + Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Effiziente Dämmstoffe
- + Einsteck- von 3-fach verglasten Fenstern
- + Umweltschonende und nachhaltige Technik
- + Geringere Betriebskosten

WOHNKOMFORT MIT KfW 55 STANDARD

13_KfW 55



Sonstige Angaben

WOHLFÜHLEN IN ZAHLEN

KEY FACTS

- + 10 Wohneinheiten mit Terrassen oder Balkonen
- + 1 Gewerbeeinheit mit Zugang zum Marktplatz
- + 25 Tiefgaragenstellplätze und 3 Außenstellplätze
- + Massive Bauweise
- + Personenaufzug vom Keller bis ins Dachgeschoss
- + 2 Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil

DIE LAGE

Urbane Lebensgewohnheiten und der Anspruch, die Stadt auch ohne Auto erleben zu können, führen derzeit zu einer Wiederentdeckung zentraler Lagen. Gemeinden und Städte legen wieder Wert auf funktionierende Stadtkerne.

Wir als Unternehmen haben uns darauf spezialisiert diesen Erneuerungsprozess umzusetzen und können auf viele erfolgreiche Referenzen verweisen. Als Marktführer für Wohn- und Geschäftshäuser im ländlichen bayrisch Schwaben wollen wir vor allem Qualität schaffen, die langfristig vital bleibt.

Die Verbindung von gewerblicher Nutzung mit hochwertigen modernen Wohnungen trägt diesem Ansatz Rechnung.

DIE ARCHITEKTUR

Mitten in Dinkelscherben und mitten im Leben war der Leitgedanke für die Gestaltung des Projektes. Durch kluge Planung mit hochwertigen Materialien schaffen wir es, dass Sie an einem belebten Ort spannend wohnen und dennoch ruhig schlafen.

Die Wohnungen werden speziell für den Schallschutz optimiert und erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage, so dass Sie durchatmen und gleichzeitig in Ruhe arbeiten, schlafen und leben können. Wir vereinen – dank guter Planung – kurze Laufwege, gute Sichtenbindungen, viel Tageslicht auf der einen und Schutz vor Emissionen auf der anderen Seite.

Sprechen Sie mit uns – wir erläutern Ihnen die Details sehr gerne.

XAVER ABENSTEIN GmbH & Co. Bauunternehmen KG

Seit 90 Jahren gehen wir mit der Zeit und bauen moderne Immobilien.

Dafür sind wir in der Region bekannt! Mit Pioniergeist haben wir Trends gesetzt und erkannt, was in Zukunft gebraucht wird. Wir wollen Wohnungen bauen, die sich flexibel an die Bedürfnisse der Zeit anpassen und stets modern sind.

Als integriertes Bauunternehmen kümmern wir uns vom Spatenstich bis zur Vermietung um die Bedürfnisse unserer Kunden.



Ihre Ansprechpartnerin

Frau Johanna Rösner

Xaver Abenstein GmbH & Co. KG

Von-Stain-Straße 9

89335 Ichenhausen

Telefon: +49 (0) 8223 4000-26

Fax: +49 (0) 8223 4000-50

E-Mail: vertrieb@abenstein.de

Rechtshinweis

Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Technische notwendige Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich noch ändern.

Visualisierungen

Unsere Visualisierungen werden mit viel Liebe zum Detail erstellt. Es ist jedoch nicht möglich, alle Einzelheiten auch so wiederzugeben, wie es später in der Realität aussehen wird, wie zum Beispiel:

+++ Geländehöhe

+++ Entwässerungen/ Fallrohre

+++ Farben (Fassade, Dach, Fenster)

+++ umliegende Bebauung

+++ Bepflanzung

+++ Oberflächenstruktur

Diese Merkmale können deutlich abweichen.

Ihre Notizen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....