



HERZSTÜCK

STILVOLL WOHNEN IM HERZEN VON DINKELSCHERBEN
Neubau eines modernen Wohn- und Geschäftshauses

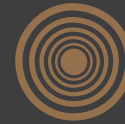
ABENSTEIN

BAUT QUALITÄT

+ MODERN

+ HOCHWERTIG

+ BEZAHLBAR



GEPLANTER BAUBEGINN ANFANG 2022
GEPLANTE FERTIGSTELLUNG MITTE 2023

BAUTRÄGER:

Xaver Abenstein GmbH & Co. KG
Von-Stain-Straße 9
89335 Ichenhausen

Tel 08223 4000-0
Fax 08223 4000-50
info@abenstein.de



MODERN

- + 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 Immobilien bauen, die sich flexibel an die Bedürfnisse der Zeit anpassen und stets modern sind.

HOCHWERTIG

- + Bauen beeinflusst unser Leben – dieser Verantwortung müssen wir uns täglich bewusst sein. Deswegen bauen wir bei Abenstein hochwertige Immobilien!



BEZAHLBAR

- + Als schwäbisches Familienunternehmen steht preisWERTes Denken stets im Zentrum unseres Handelns. Wir möchten als Ihr fairer Partner auch in Zukunft von Ihnen wertgeschätzt werden und Ihnen hochwertige Qualität zu bezahlbaren Preisen bieten.



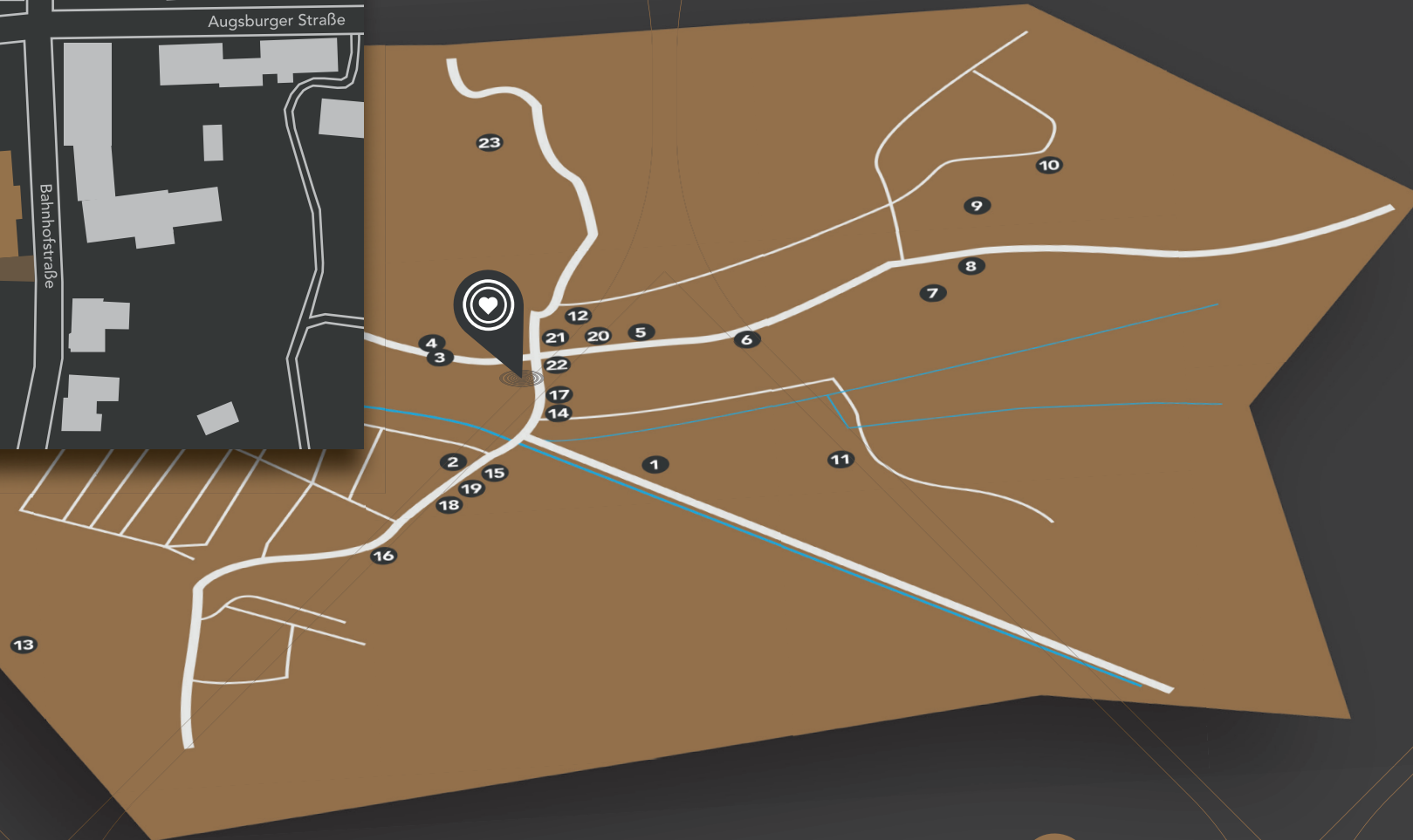
HERZSTÜCK

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 harmoniert mit dem Rhythmus der Wohnungen.

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



IM HERZEN DES MARKTES



EINKAUFEN

1. Edeka
2. Café & Bäckerei Kindler
3. Konditorei-Bäckerei Gleich
4. Marien-Apotheke
5. Metzgerei Lutz
6. Conny's Bioladen
7. Netto
8. Lidl



INFRASTRUKTUR

9. Grundschule Dinkelscherben
10. Kath. Kindergarten St. Simpert
11. Montessori Haus für Kinder
12. Kindergarten St. Anna
13. Montessori Schule (Privatschule)
14. Raiffeisenbank Augsburger Land West
15. Kreissparkasse Augsburg - Geldautomat
16. Rathaus
17. Kirche St. Anna



FREIZEIT

18. Bücherstube
19. La Gelateria (Eisdiele)
20. Restaurant Deutsches Haus
21. Bekleidungshaus Kraus
22. Gasthof zum Adler
23. Panoramabad



HERZSTÜCK

Bahnhofstraße 2



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.



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.



+ Augsburger Zoo

+ Augsburger Plärrer

+ Augsburger Sommernächte

+ Augsburger Christkindlmarkt

NAHE DER KULTURSTADT



MIT BUS ODER BAHN SIND SIE
IN 30 MINUTEN IN AUGSBURG

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





KFW DARLEHEN VON
BIS ZU 120.000,00 €
je Wohneinheit

Stand: Juli 2021

FAKTEN UND VORTEILE

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



WOHNKOMFORT MIT KFW 55 STANDARD

BAUTRADITION SEIT 1927

Seit über 90 Jahren sind wir ein verlässlicher Partner in allen Baufragen. Über unsere lange Tradition freuen wir uns und sind darauf stolz. Wir müssen uns jedoch vor allem den Herausforderungen der Zukunft stellen und dafür gilt es, fit zu sein.

Die Xaver Abenstein GmbH & Co. KG ist ein familiengeführtes Bauunternehmen mit Sitz in 89335 Ichenhausen. Wir beschäftigen rund 85 Mitarbeiter und erstellen die Rohbauarbeiten für jedes Projekt mit unserer eigenen Mannschaft. Die Geschäftsführer und Eigentümer Christoph und Leonhard Ost lenken die Geschicke des Unternehmens und engagieren sich vor allem in der Projektentwicklung von Seniorenwohnanlagen und Wohn- und Geschäftshäusern.

ZUKUNFT BAUT AUF TRADITION AUF!

Unser Unternehmen ist seit vielen Jahren ein verlässlicher Vertragspartner. Wir sind finanziell solide aufgestellt und auch im Gewährleistungszeitraum zuverlässig für Sie da.

Die Planung und Realisierung der Wohnanlage erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Wir verfolgen dabei immer unsere wesentlichen Grundsätze und werden ein Gebäude erstellen, das „modern, hochwertig und bezahlbar“ ist.

Das Gebäude erhält einen Abstellraum im Keller, sowie Stauraum in der Wohnung. Über 3 Geschosse verteilt entstehen insgesamt 10 Wohneinheiten und ein Gewerbe. Über einen zentral angeordneten Aufzug sind alle Ebenen erreichbar. Das Projekt wird mit einer Teilungserklärung aufgeteilt und eine detaillierte Baubeschreibung definiert die Leistungen und Ausbaustandards. Ihre Ideen und Sonderwünsche setzen wir – soweit möglich – gerne um.

1927

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



LEGENDE

-  **Wohnungsnummern**
-  **Gewerbefläche**
-  **Unsere Plus-Elemente**

GRUNDRISS OBERGESCHOSS





GRUNDRISS DACHGESCHOSS

GRUNDRISS KELLERGEESCHOSS / TIEFGARAGE





2-ZIMMER-WOHNUNGEN

Wohnungsnr.	Lage	Größe
2	EG	58,27 m²
4	OG	58,70 m²
5	OG	58,70 m²
8	DG	58,60 m²
9	DG	58,60 m²



3-ZIMMER-WOHNUNGEN

Wohnungsnr.	Lage	Größe
1	EG	82,95 m²
3	OG	84,52 m²
6	OG	84,76 m²
7	DG	84,04 m²
10	DG	84,29 m²

1. DIE LAGE

Urbane Lebensgewohnheiten und der Anspruch, die Stadt auch ohne Auto erleben zu können, führen derzeit zu einer Wiedерentdeckung 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 bayerisch Schwaben wollen wir vor allem Qualität schaffen, die langfristig vital bleibt.

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

2. 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.



MODERNER ENERGIESTANDARD/KFW 55

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

- + den Wert Ihrer Immobilie steigern
- + den Wohnkomfort erhöhen
- + von Fördergeldern profitieren



MASSIVE BAUWEISE | FUNDAMENTE FÜR DIE ZUKUNFT

Massive Baukörper bestehen aus mineralischen Stoffen, die natürlichen Ursprungs sind, umweltschonend abgebaut und zu modernen Baustoffen verarbeitet werden. Sie sind äußerst widerstandsfähig und haben eine enorm lange Nutzungsdauer.

+ 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 perfekte Sichtenbindung.

+ 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.

+ GARTEN

Sogar mitten im Ort können wir Ihnen im Erdgeschoss einen geschützten Garten für Sie, Ihre Familie und/oder Ihre Haustiere bieten.

+ LUFT ZUM ATMEN

Genießen Sie unsere gute Luft auf Ihrem Freisitz. Ob Terrasse ODER Balkon – Sie haben Raum zum Atmen.

+ BODENGLEICHE DUSCHE

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



IHR A+++

EIN BAD NACH IHREN WÜNSCHEN

Ihr Bad – Wellness und Komfort mit schönen Materialien. Genießen Sie die Zeit für sich. Dafür haben wir ein Bad geplant, das sich wirklich Ihren Vorstellungen anpassen lässt. Ob mit Badewanne oder mit moderner T-Aufstellung. Wir können Ihre Wünsche umsetzen.

WIR INFORMIEREN SIE!

KATHARINA SCHWALD
Immobilien



Tel. 08223 4000-43 | k.schwald@abenstein.de

Abenstein Immobilien sind der Lieblingsort!

Immobilien sind Zuhause, Arbeitsplatz und vor allem Lebensmittelpunkt. Dieser Anspruch ist Grundlage für jede unserer Immobilien. Im Laufe unserer langen Firmengeschichte haben wir gelernt funktionierende Grundrisse mit hochwertigen Baumaterialien zu kombinieren. Unser Design-Anspruch geht dabei bis ins kleinste Detail.

Vom Erwerb des Grundstücks bis hin zur Schlüsselübergabe an die neuen Eigentümer und Mieter ist es unser Ziel, positive Erlebnisse zu schaffen. Wir sorgen für ein entspanntes und geborgenes Wohngefühl. Egal ob Sie als Single oder Paar, als junge Familie, Best Ager oder privater Investor eine Immobilie erwerben möchten, sind Sie bei uns richtig. Wir sind an Ihrer Seite - für ein gutes Baugefühl von Anfang an.

SIMONE KIESSLING
Kundenbetreuung



Tel. 08223 4000-27 | s.kiessling@abenstein.de

Wir lieben begeisterte Kunden und wir haben das Herz am rechten Fleck. Ehrlichkeit, Fleiß und Leidenschaft gehören zu unserer Firmenkultur genauso wie der freundliche Umgang untereinander und mit unseren Kunden. Wir bauen nicht nur für andere, sondern für uns selbst. Unser persönlicher Anspruch ist der Maßstab für jeden Arbeitstag. Gemeinsam mit unseren Kunden anspruchsvolle Ziele zu erreichen zeichnet Abenstein aus. Bauen mit Abenstein soll als positiver Prozess erlebt werden.

Individuelles Design für Ihre Wohnung

Unsere geschulten Kundenbetreuerinnen begleiten Sie durch das gesamte Projekt und helfen Ihnen bei vielen Entscheidungen fachkundig weiter.

Freuen Sie sich auf die Bemusterung und besuchen Sie uns in unserem Stammhaus.

HINWEISE

Sonderwünsche sind vor Baubeginn nach Rücksprache jederzeit möglich und werden von uns sehr gerne erfüllt. Zur Gewährleistung eines harmonischen Erscheinungsbildes der gesamten Anlage werden die Außenfassaden, Fenster und Außentüren, Geländer, Balkone, Treppenhaus, Beläge für Terrassen und Wege, sowie die gesamten Außenanlagen, nach dem Farb- und Gestaltungsvorschlag des Architekten ausgeführt.

Der Verkauf der Anlage erfolgt für die Käufer provisionsfrei.

Nebenkosten

1,5 % Notar- und Grundbuchkosten

3,5 % Grunderwerbsteuer

Berechnungsgrundlage ist der notariell beurkundete Kaufpreis.

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. Vertragsgrundlage werden ausschließlich Pläne, Teilungserklärung und Baubeschreibung sein.

RESERVIERUNG

Sollten Sie sich zum Kauf einer Wohnung entschließen, vereinbaren wir mit Ihnen eine schriftliche Reservierung.

Nach Überweisung der Reservierungsgebühr ist die Wohnung bis zum Vorliegen der Teilungserklärung und des notariellen Kaufvertrages verbindlich für Sie reserviert. In Ruhe können Sie jetzt Ihre Finanzierung abklären. Der Reservierungsvertrag gibt Ihnen die Sicherheit, dass die Wohnung während der Reservierungszeit keinem anderen Interessenten angeboten wird.

Die Reservierungsgebühr dient uns als Sicherheit für die Ernsthaftigkeit Ihrer Kaufabsicht, sowie zur pauschalen Absicherung des Reservierungsrisikos und der eventuellen Mehrkosten durch Neubearbeitung. Die Reservierungsgebühr wird Ihnen bei Abschluss des Kaufvertrages zurück-erstattet.





ABENSTEIN
BAUT QUALITÄT

Weitere Informationen unter: www.abenstein.de // T. 08223 4000-0 // info@abenstein.de