WOHNEN IN
NIEDER
STOTZINGEN

INDIVIDUELLE WOHNUNGEN (55-65 m²)
UMZUGS- & DESIGNCOACH-SERVICE
NATUR- & ZENTRUMNAH
DA WILL ICH WURZELN SCHLAGEN!

BIRKENLICHT

WOHNEN, WO DER ZWEITE FRÜHLING DAS JAHR BESTIMMT

ABENSTEIN
ZEIT NEU ZU DENKEN

BIRKENLICHT

DEIN NEUER LIEBLINGSORT



WO DER ZWEITE FRÜHLING ZUM WOHLFÜHLORT WIRD

BIRKENLICHT

DAS LICHT DER BIRKEN BRINGT AUCH DIE FARBEN IHRER UMGEBUNG ZUM LEUCHTEN. DAS GRÜN DER BLÄTTER ERSCHEINT INTENSIVER, DIE RINDE DER BIRKE HEBT SICH SCHARF AB, UND SELBST DER BODEN BEKOMMT EINE BESONDERE, WARME TIEFE.
ES IST EIN MOMENT, DER RUHE UND LEBENDIGKEIT ZUGLEICH VERMITTELT, UND DAS SPIEL DES LICHTS ERINNERT DARAN, WIE LEBENDIG UND DYNAMISCH DIE NATUR IST, SELBST IN STILLEN AUGENBLICKEN.

SO SELBSTBESTIMMT WIE MÖGLICH, SO VIEL HILFE WIE NÖTIG.



SELBSTBESTIMMT, GUT VERSORGT

WOHNRAUM. Genießen Sie Ihren Ruhestand in einer neuen, auf Ihre Bedürfnisse angepassten barrierefreien Wohnung. Wir schaffen für Best Ager komfortable, qualitativ hochwertige und gestalterisch ansprechende Wohnerlebnisse. Bleiben Sie so lange wie möglich eigenständig und Ihrem Lebensstil treu.

SICHERHEIT. Wir schaffen die Balance zwischen Selbstständigkeit und Sicherheit, zwischen Unabhängigkeit und Unterstützung. Sorgen Sie mit Ihrem Umzug ins Betreute Wohnen rechtzeitig vor und leben Sie beruhigt mit der Sicherheit, dass die passende Hilfe zur richtigen Zeit da sein wird. Zu Betreutem Wohnen gehört immer eine Grundversorgung durch einen leistungsfähigen ambulanten Pflegedienst.

GEMEINSCHAFT. Willkommen in einer großen Familie. Das Zusammenleben unter einem Dach mit Raum für Gemeinschaft fühlt sich wie eine Großfamilie an und wirkt gegen Vereinsamung. Ihr Geist, Körper und Ihre Seele werden vom Austausch in der Gemeinschaft profitieren und im Idealfall bleiben Sie länger vital und haben eine höhere Lebensfreude.

Übernehmen Sie Verantwortung für die Hausgemeinschaft oder kümmern Sie sich um die Gestaltung des Gartens oder organisieren Sie Ausflüge. Seien Sie füreinander da!

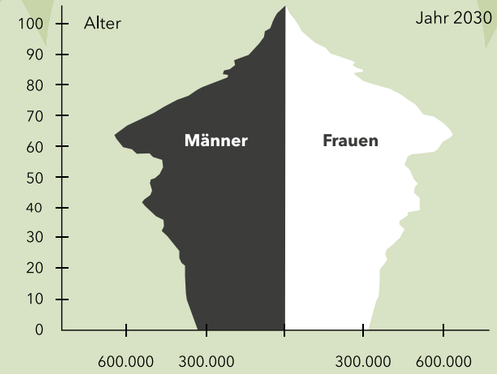
IN DEN WANDEL INVESTIEREN

Sichere Rendite, langfristiger Nutzen: Betreutes Wohnen basiert auf langjähriger Erfahrung und etablierten Normen. Es ist ein ausgereiftes Konzept, das beruhigende Investitionen ermöglicht und langfristige Freude bringt.

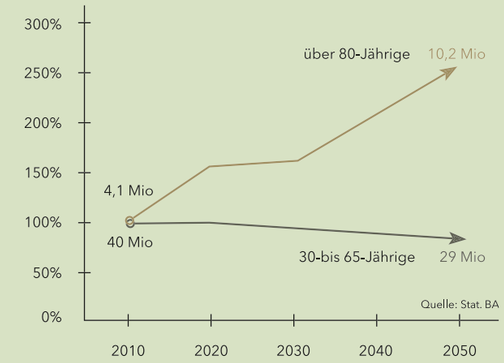
Beispielrechnung*

Wohneinheit für 269.598 Euro

Mieteinnahmen	**9.048 €**
Zinsen & Tilgung	**- 10.239 €**
Verwaltung	**- 696 €**
Steuererstattung	**+ 5.414 €**
Jahresüberschuss (deg. AfA)	**= 3.527 €**



DEMOGRAFISCHER WANDEL ALS CHANCE FÜR ANLEGER UND INVESTOREN



DEN ZWEITEN FRÜHLING IM BIRKENLICHT



Für Senioren bietet Niederstotzingen viele Vorteile: Eine gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken sorgt für kurze Wege im Alltag.

Zudem fördern zahlreiche Vereine und kulturelle Angebote die Gemeinschaft und soziale Kontakte.

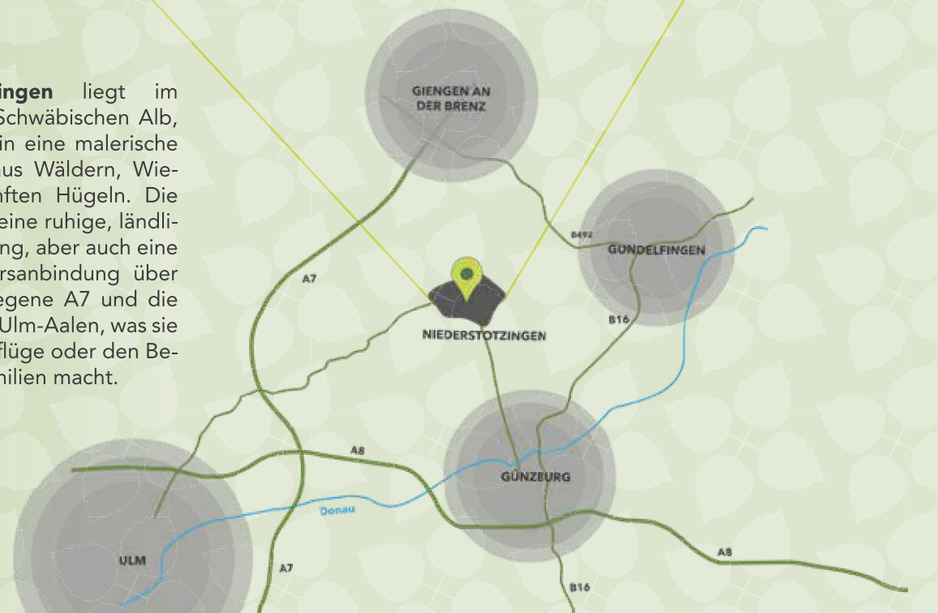
Die Natur in unmittelbarer Nähe lädt zu Spaziergängen und Aktivitäten an der frischen Luft ein, was die Lebensqualität steigert. Barrierefreie Wohnmöglichkeiten im **Birkenlicht** und ein engagiertes Seniorenprogramm runden das Angebot ab, sodass Niederstotzingen ein idealer Wohnort für ältere Menschen ist.



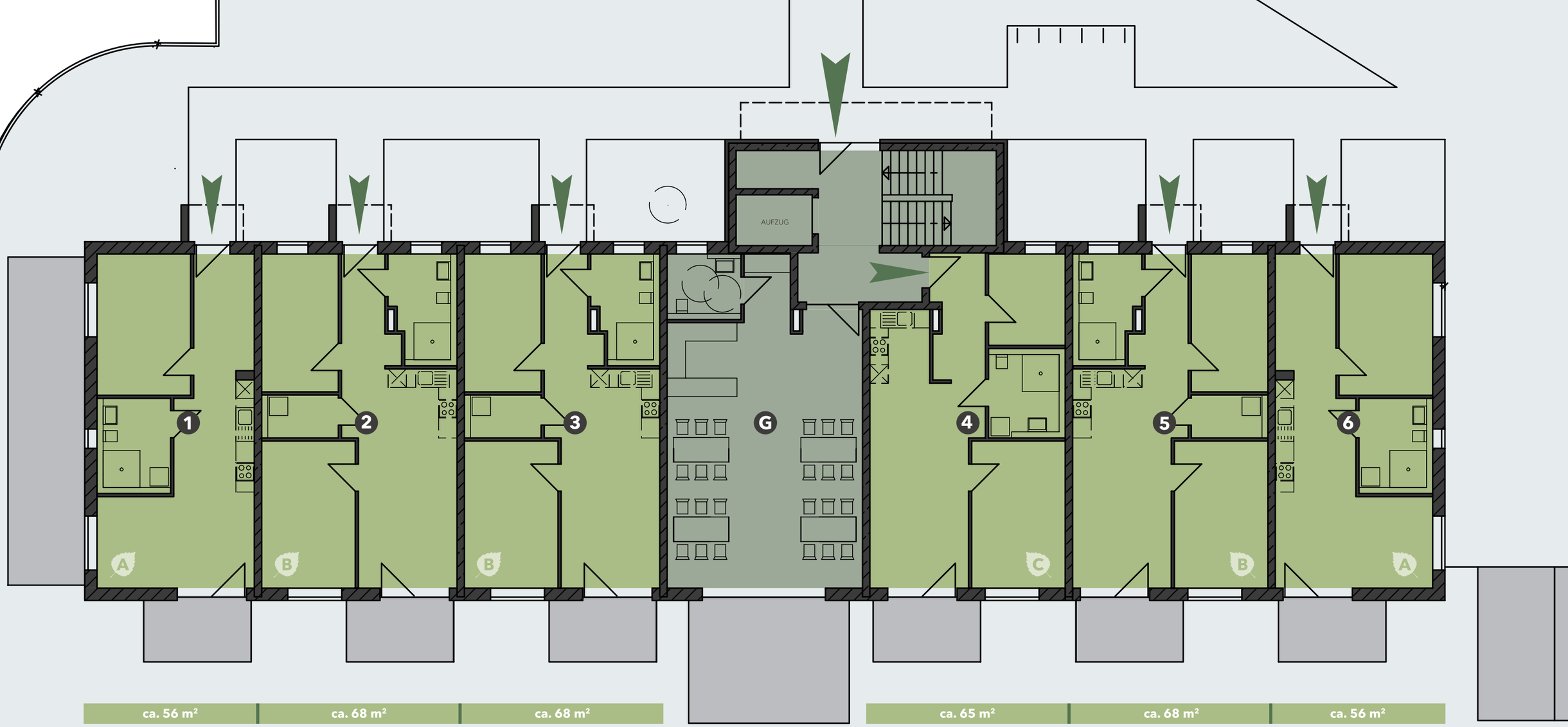
BIRKENLICHT IN NIEDERSTOTZINGEN



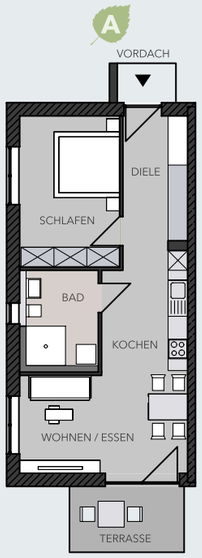
Niederstotzingen liegt im Herzen der Schwäbischen Alb, eingebettet in eine malerische Landschaft aus Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln. Die Stadt bietet eine ruhige, ländliche Umgebung, aber auch eine gute Verkehrsanbindung über die nahegelegene A7 und die Bahnstrecke Ulm-Aalen, was sie ideal für Ausflüge oder den Besuch von Familien macht.

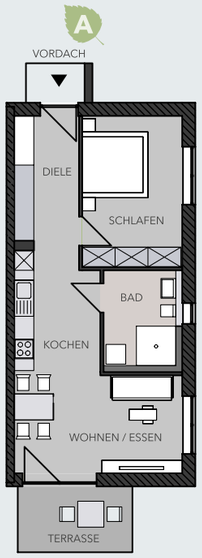


BIRKENLICHT EG



ca. 56 m²	ca. 68 m²	ca. 68 m²	ca. 65 m²	ca. 68 m²	ca. 56 m²

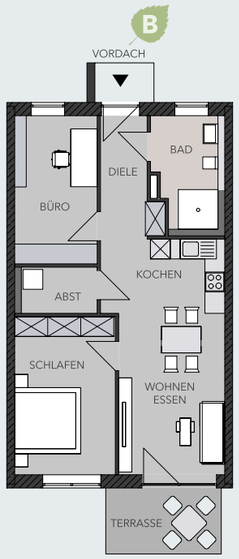


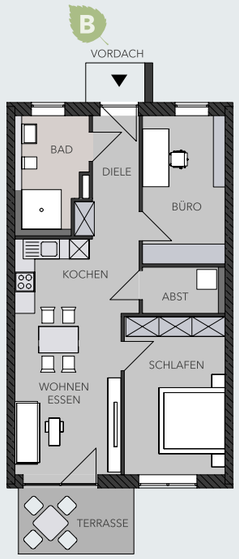


Wohnungstyp A

Diele	7,40	m²
Schlafen	13,87	m²
Bad	6,18	m²
Kochen, Wohnen, Essen	25,04	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 55,94 m²

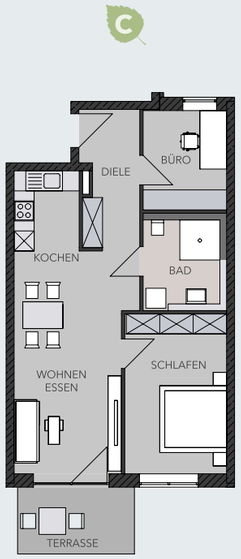




Wohnungstyp B

Diele	5,76	m²
Bad	6,07	m²
Büro	11,08	m²
Abstellraum	3,15	m²
Schlafen	14,45	m²
Kochen, Essen, Wohnen	23,97	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 67,93 m²

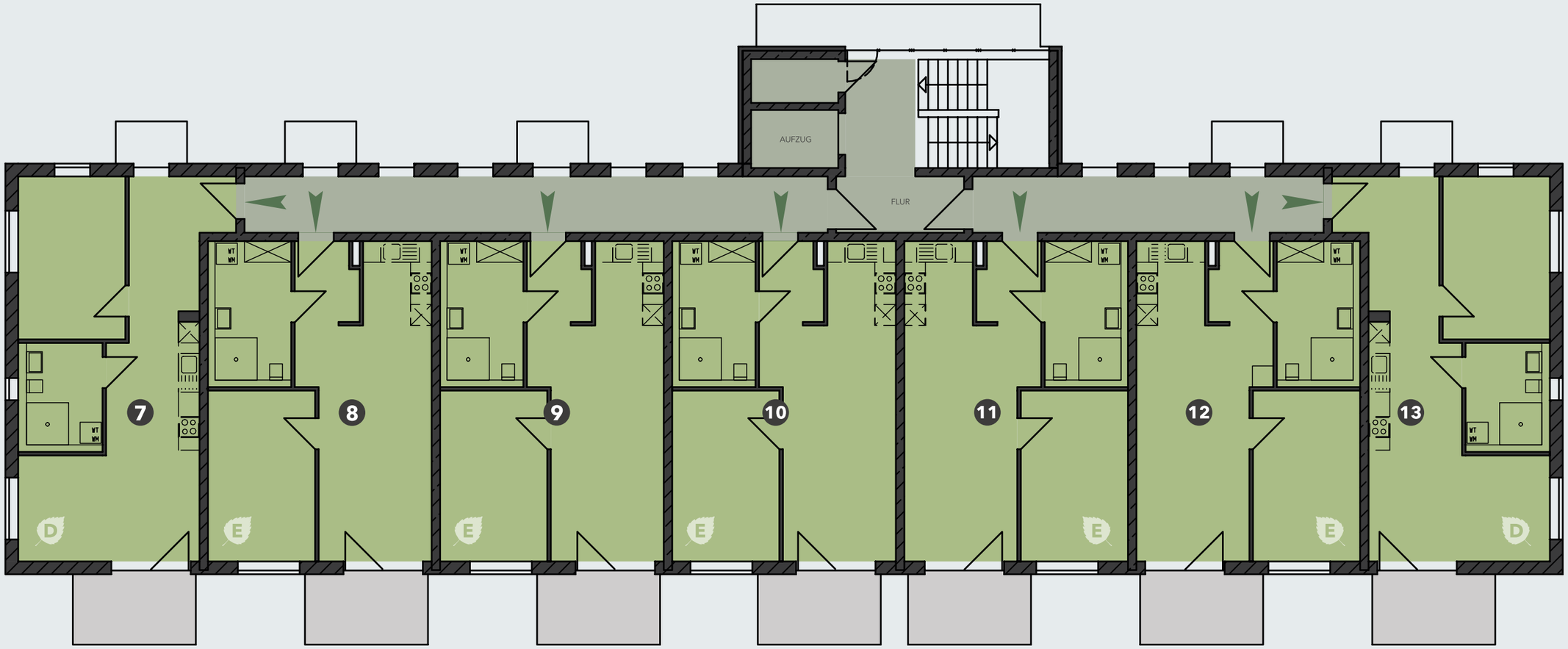


Wohnungstyp C

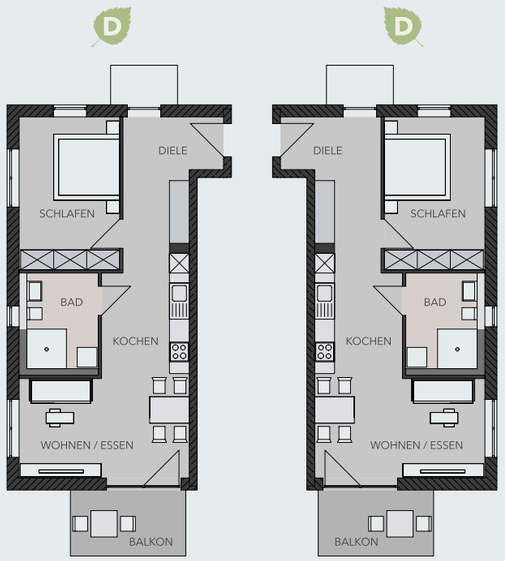
Diele	6,96	m²
Bad	5,74	m²
Büro	7,33	m²
Schlafen	14,45	m²
Kochen, Essen, Wohnen	26,87	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 64,80 m²

BIRKENLICHT 1.OG



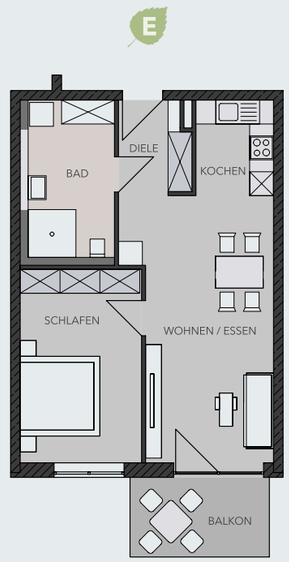
ca. 58,2 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 58,2 m²

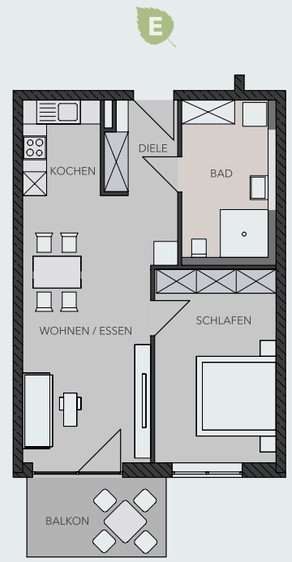


Wohnungstyp D

Diele	9,25	m²
Schlafen	13,98	m²
Bad	6,08	m²
Kochen, Wohnen, Essen	25,46	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 58,22 m²



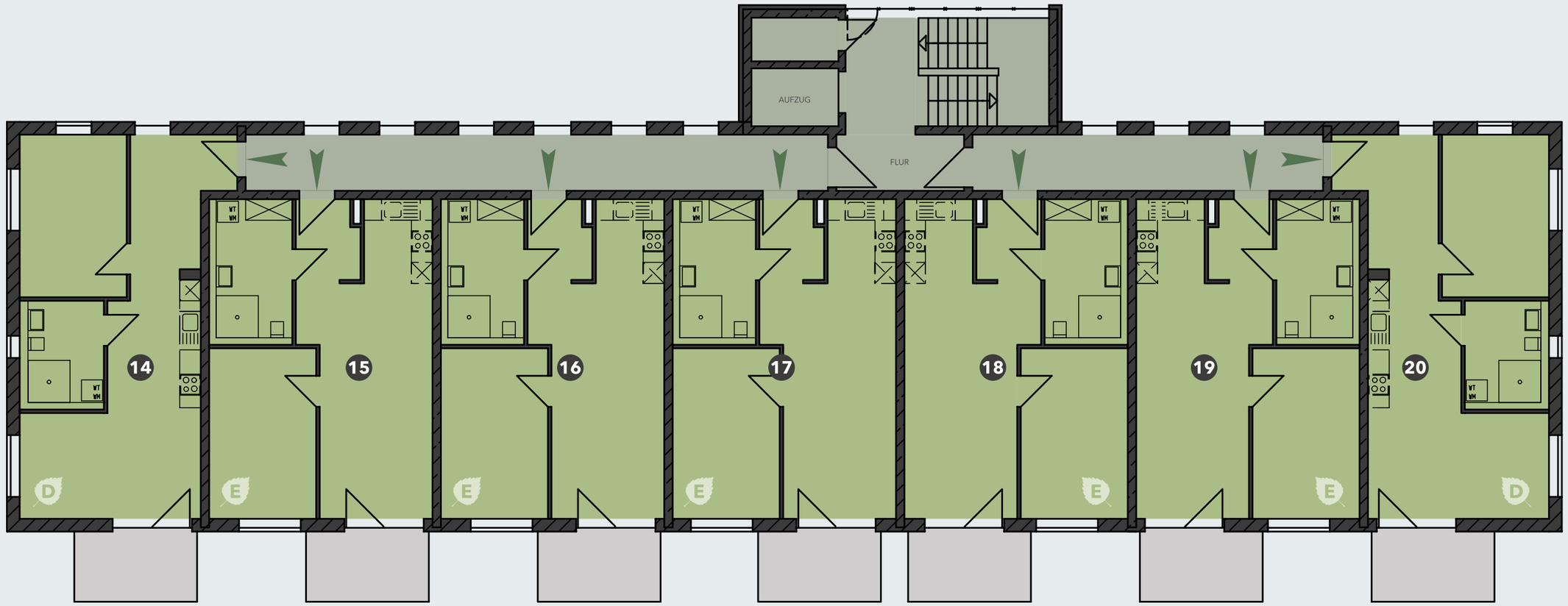


Wohnungstyp E

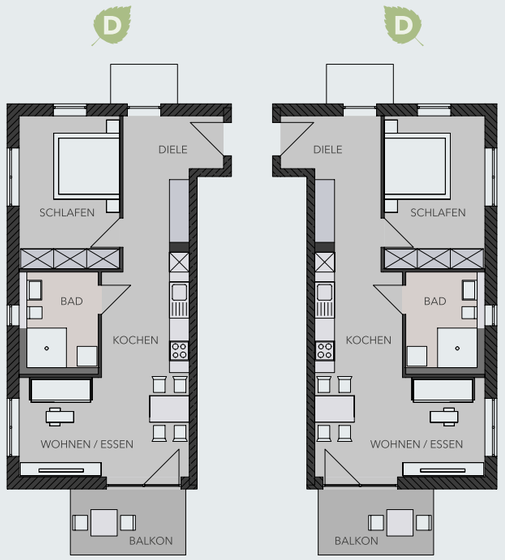
Diele	4,06	m²
Bad	8,33	m²
Büro	7,33	m²
Schlafen	14,66	m²
Kochen, Essen, Wohnen	27,17	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 57,67 m²

BIRKENLICHT 2.OG



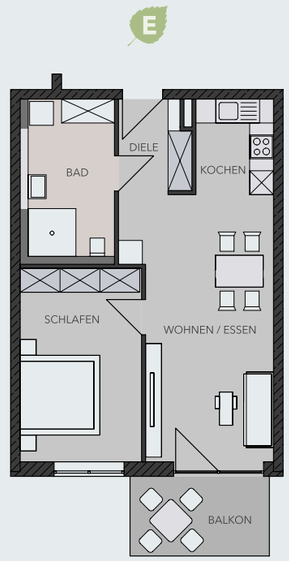
ca. 58,2 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 57,6 m²	ca. 58,2 m²

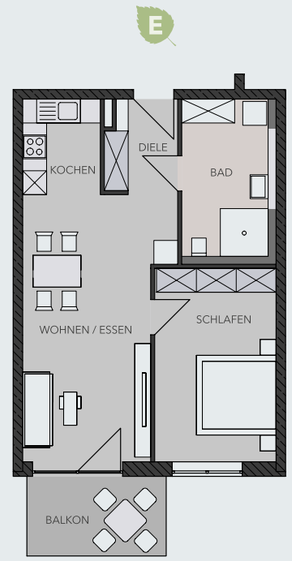


Wohnungstyp D

Diele	9,25	m²
Schlafen	13,98	m²
Bad	6,08	m²
Kochen, Wohnen, Essen	25,46	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 58,22 m²





Wohnungstyp E

Diele	4,06	m²
Bad	8,33	m²
Büro	7,33	m²
Schlafen	14,66	m²
Kochen, Essen, Wohnen	27,17	m²
Terrasse - 50 %	3,45	m²

Wohnfläche gesamt 57,67 m²

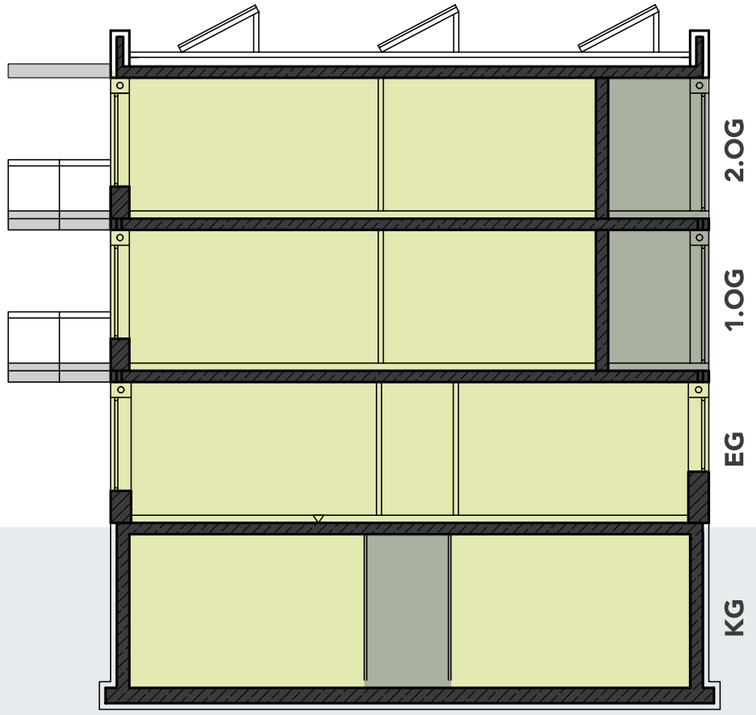


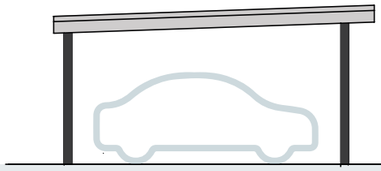
BIRKENLICHT
PLATZ FÜR GELIEBTES UND NEUES

Ein Umzug in ein neues Zuhause bringt oft die Entscheidung mit sich, sich von einigen alten Dingen zu trennen. Im Birkenlicht muss das jedoch nicht bedeuten, liebgewonnene Erinnerungsstücke aufzugeben.

Für jede Wohnung steht ein geräumiger Keller zur Verfügung, in dem Sie Ihre persönlichen Schätze sicher aufbewahren können. Die Kellerräume sind bequem über den Aufzug erreichbar, sodass alles mühelos zugänglich bleibt.

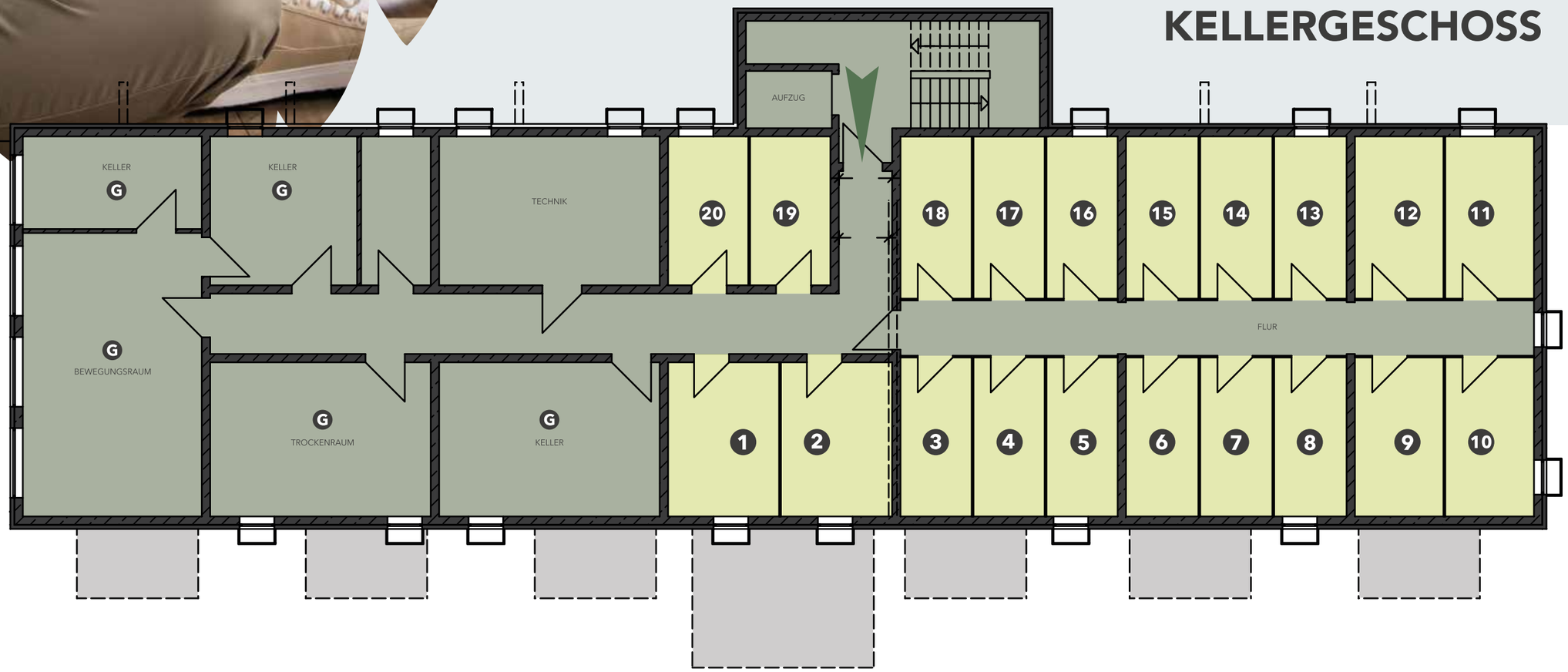
QUERSCHNITT





Sechs überdachte Carports stehen für Ihre eigenen Fahrzeuge sowie für die Besuche Ihrer Familie bereit und bieten Komfort und Schutz bei jeder Witterung.

KELLERGESCHOSS





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.



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.



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
+ Qualität besitzen



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.



LUFT ZUM ATMEN

Ob Terrasse, Balkon oder Dachterrasse – hier finden Sie Raum zum Atmen und Entspannen. Lassen Sie den Alltag hinter sich und atmen Sie tief durch. Nutzen Sie Ihre Außenbereiche, um frische Luft zu genießen, Energie zu tanken und die Natur zu spüren.



VON ROHBAU BIS SCHLÜSSELÜBERGABE

Wir legen großen Wert darauf, Ihre individuellen Wünsche und Ideen ernst zu nehmen und in die Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens einzubeziehen. Natürlich alles aus einer Hand - mit Abenstein.



GESUNDHEIT IM BIRKENLICHT

In Niederstotzingen und der umliegenden Region finden sich zahlreiche Gesundheitseinrichtungen, die eine umfassende medizinische und therapeutische Versorgung gewährleisten. Die Auswahl reicht von allgemeinmedizinischen und spezialisierten Arztpraxen über therapeutische Angebote bis hin zu Apotheken und nahegelegenen Krankenhäusern.

Allgemeinmedizinische Praxen

Zahnärztliche Praxis

Augenärztliche Praxis

Gesundheitszentrum für Osteopathie, Physiotherapie, Augenoptik

Apotheken

Klinikum Heidenheim

Kreisklinikum Günzburg-Krumbach

Kreiskrankenhaus Langenau

Universitätsklinikum Ulm





UMZUGSSERVICE

Wir helfen Ihnen gerne beim Umzug in Ihre neue Wohnung.

Egal ob Sie aus einer anderen Stadt kommen oder nur ein paar Straßen weiter umziehen müssen. Ein Umzug kann ganz schön aufwendig sein. Gut, wenn man Hilfe hat.

Wir sorgen dafür, dass Sie gut in Ihrer neuen Wohnung ankommen werden und helfen Ihnen dabei, Ihre neuen Nachbarn schnell kennenzulernen.

DESIGN-COACHES

Vielleicht nutzen Sie die Gelegenheit und starten mit Ihrer neuen Wohnung nochmal ganz neu in ein aktives, glückliches Seniorenleben.

Unsere Design-Coaches helfen Ihnen sehr gerne bei der Gestaltung Ihrer Wohnung. Sie kümmern sich um Ihre individuellen Wünsche – stets mit dem Anspruch, die Möglichkeiten des Raumes individuell an Ihre Lebensumstände anzupassen.

Praktisches wird dabei mit moderner Architektur und Grundrissplanung kombiniert – Licht, Farben und Materialien werden sachkundig eingesetzt.





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, 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.

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 Ihr Traumhaus

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.- für ein gutes Baugefühl von Anfang an.

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 das Objekt 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 zurückerstattet.

Weitere Infos und eine detaillierte Baubeschreibung finden Sie unter
birkenlicht.abenstein.de

ABENSTEIN
ZEIT NEU ZU DENKEN

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Notwendige technische 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.

***Haftungsausschluss für Finanzierungsberechnung.** Xaver Abenstein GmbH & Co. Bauunternehmen KG hat eine beispielhafte Finanzierungsberechnung für die Immobilie erstellt. Diese Berechnung dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine verbindliche Beratung oder Empfehlung dar. Alle Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Informationen und Schätzungen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die tatsächlichen Finanzierungs- und Ertragsmöglichkeiten abweichen können. Insbesondere können sich Änderungen in den Zinssätzen, Steuergesetzen oder sonstigen relevanten Faktoren auf die Berechnung auswirken. Der Kunde wird daher dringend gebeten, eine unabhängige finanzielle Beratung durch einen qualifizierten Finanzberater/Steuerberater oder ein Finanzinstitut in Anspruch zu nehmen, bevor finanzielle Entscheidungen getroffen werden. Xaver Abenstein GmbH & Co. Bauunternehmen KG übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der bereitgestellten beispiehaften Finanzierungsberechnung. Jegliche Haftungsansprüche, die sich aus der Nutzung der bereitgestellten Informationen ergeben, sind ausgeschlossen.

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



IHR ANSPRECHPARTNER

Christoph Ost
Geschäftsführer
Tel.: 08223 4000-41
c.ost@abenstein.de



IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Katharina Ost
Immobilien & Design Coach
Tel.: 08223 4000-0
info@abenstein.de

IHR ANSPRECHPARTNER

Leonhard Ost
Geschäftsführer
Tel.: 08223 4000-37
l.ost@abenstein.de

Unsere Seniorenwohnanlagen bieten älteren Menschen nicht nur einen sicheren und komfortablen Lebensraum, sondern auch eine Gemeinschaft, die soziale Interaktionen und ein aktives Leben fördert. Diese Wohnanlagen sind speziell darauf ausgelegt, die Bedürfnisse und Wünsche der Senioren zu erfüllen, und bieten eine Vielzahl von Dienstleistungen und Annehmlichkeiten, die den Alltag erleichtern.

DURCH INVESTITIONEN IN SENIORENWOHNANLAGEN TRAGEN WIR DAZU BEI, DASS UNSERE ÄLTEREN MITBÜRGER IN WÜRDE UND GEBORGENHEIT ALTERN KÖNNEN.

SENIORENWOHNANLAGEN MIT ABENSTEIN

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

ABENSTEIN IST PARTNER BEI ÖFFENTLICHEN GEBÄUDEN UND GEWERBE

Unsere Produktmentalität zieht sich durch das gesamte Unternehmen. Unsere Prozesse sind darauf optimiert, Sie als unsere Kunden zu begeistern. Im Idealfall bündeln wir die unzähligen Einzelschritte des Bauprozesses in unserem Haus zu zusammenhängenden, aufeinander abgestimmten und standardisierten Schritt-für-Schritt-Prozessen.

So erreichen wir effiziente Lösungen und gute Entscheidungsgrundlagen, bevor Sie in ein Projekt einsteigen. Wir liefern Ihnen von Anfang an die richtigen Werkzeuge für gute Entscheidungen. So erhalten Sie eine nie dagewesene Transparenz und können partnerschaftlich, effizient und flexibel mit uns zusammenarbeiten. Wir haben Bauen neu gedacht.

Kommen Sie zu uns und finden heraus, wie Sie davon profitieren können.

SENIOREN-WOHNANLAGEN

ÄRZTEHÄUSER

GEWERBE HALLEN

BÜROS

WOHNUNGEN

ÖFFENTLICHE PROJEKTE

ABENSTEIN

MÖBILIERTES WOHNEN

EINFAMILIEN-HÄUSER

REIHENHÄUSER

SANIERUNG

BETONSANIERUNG

www.abenstein.de

ABENSTEIN
ZEIT NEU ZU DENKEN

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