

# Exposé

## Wohnung in Biberach

### 4,5 Zimmer Neubauwohnung in KfW40 QNG - in zentraler Lage in Biberach



Objekt-Nr. OM-470887

#### Wohnung

Verkauf: **698.500 €**

Ansprechpartner:  
Grimm Projektentwicklung GmbH; Leonie Neuer

Thüringenstraße 20  
88400 Biberach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2027	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	01.08.2027		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 4,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der exklusiven Neubauimmobilie „Ecke Astiallee“ in Biberach-Mittelberg. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten wird nach der nachhaltigen KfW-40 QNG-Bauweise errichtet. Diese Bauweise garantiert nicht nur eine hohe Energieeffizienz, sondern auch ein zukunftsorientiertes Wohnen, das den modernen Anforderungen an Komfort und Nachhaltigkeit gerecht wird.

Der durchdachte Grundriss dieser Wohnung (№ 20.5) sorgt für eine ideale Raumaufteilung und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung öffnet sich bereits in der Diele im Eingangsbereich, dort ist Platz für eine große Garderobe. Weiter umfasst sie ein Schlafzimmer, sowie zwei weitere Räume, die beispielsweise als Kinder-, Gästezimmer oder Büro genutzt werden können. Das zusätzlich vorhandene, kleinere Zimmer, eignet sich hervorragend für einen Hauswirtschaftsraum, in dem Waschmaschine und Trockner untergebracht werden können. Ein Tageslicht-Bad, sowie ein separates Gäste-WC runden alles ab. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess-, und Kochbereich, dem schließt sich die Speis an. Große bodentiefe Fenster durchfluten die Wohnung mit Tageslicht und bieten einen direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon, der viel Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Im Gebäude befindet sich ein Aufzug, der einen bequemen Zugang zu allen Etagen ermöglicht und die Barrierefreiheit der Wohnungen unterstützt.

Jede Wohnung verfügt über einen separaten Kellerraum sowie einen Abstellplatz für Fahrräder. Zusätzlich stehen Carports und Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Gebäude überzeugt durch eine moderne Architektur und wird mit Photovoltaikanlage sowie einer Luftwärmepumpe ausgestattet, was zu einer umweltfreundlichen Energieversorgung beiträgt. Zusätzlich wird ein Speicher integriert, um die Effizienz der Gebäude zu maximieren.

Weiterer Vorteil: durch die KfW 40-QNG Bauweisen erhalten Sie ein zinsverbilligtes Darlehen bei der KfW. Zusätzlich bei Vermietung der Wohnung, besteht die Möglichkeit auf Sonderabschreibung (10 % Afa).

Das Projekt umfasst 2-, 3- und 4,5-Zimmer-Wohnungen, die allesamt den höchsten Standard an Ausstattung und Energieeffizienz bieten. Es entstehen zwei baugleiche Gebäude – Haus 18 und Haus 20, die nebeneinander liegen.

Profitieren Sie von einer erstklassigen Lage, mit direkter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und einer nachhaltigen Bauweise, die Ihnen langfristigen Wohnkomfort garantiert.

Bezugsfertigkeit ist voraussichtlich ab Juli/ August 2027 gegeben.

## Ausstattung

Der durchdachte Grundriss bietet nicht nur großzügige Räume, sondern auch eine hochwertige Ausstattung. Sie haben die Möglichkeit Ihre eigene Wünsche mit einzubringen um Ihr neues Zuhause zu schaffen. Das Tageslicht Bad mit flacher Duschwanne, Doppelwaschbecken und WC, bietet beispielsweise auch noch Platz für ein Badewanne. Mit unserer 3D-Visualisierung können Sie sich bereits schon einen realistischen Eindruck zur Wohnung verschaffen.

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine gleichmäßige und behagliche Wärme sorgt, jeder Raum ist separat regelbar.

Es werden elektrische Jalousien in den Wohnräumen, sowie elektrische Rollläden in den Schlafzimmern, die eine vollständige Verdunkelung ermöglichen, verbaut. Das bietet Ihnen höchsten Komfort und Flexibilität in der Nutzung.

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Dinge bietet. Zudem steht Ihnen zusätzlich zum Außenstellplatz noch ein Carportstellplatz (+25.000,00 EUR) zur Verfügung, sodass Sie immer bequem und direkt am Haus parken können.

Die Wohnung wird durch eine Luftwärmepumpe beheizt, die in Kombination mit einer Photovoltaikanlage eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung gewährleistet.

Erleben Sie modernes und nachhaltiges Wohnen in der „Ecke Astiallee“ – einer der besten Lagen in Biberach. Hier genießen Sie nicht nur eine exzellente Ausstattung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Jeder Käufer einer KfW-40 QNG-Wohnung kann ein zinsverbilligtes Darlehen in Höhe von bis zu 150.000 EUR bei der KfW im Rahmen des KfW-Programms 297/298 beantragen und so von günstigen Konditionen profitieren. Für Familien gibt es zudem weitere, attraktive Fördermöglichkeiten wie das KfW-Programm 300 oder die Förderung der L-Bank (Eigentumsfinanzierung BW – Z15).

Bei Vermietung der Wohnung haben Sie zusätzlich die Möglichkeit, von der Sonderabschreibung zu profitieren, die ausschließlich für KfW-40 QNG-Wohnungen gilt. Hierbei kann bis zu 10% steuerlich abgeschrieben werden.

Kommen Sie gerne auf uns zu – in einem Erstgespräch beraten wir Sie auf Wunsch auch zu den Steuerersparnissen und den Fördermöglichkeiten.

Unser Exposé können Sie auf unserer Homepage herunterladen oder Sie kommen einfach per E-Mail oder telefonisch auf uns zu.

GRIMM Projektentwicklung GmbH

Wolfäckerweg 5

88437 Maselheim

Telefon: 07351 50420

## Lage

Attraktive Lage in Biberach-Mittelberg – Wohnen mit perfekter Anbindung und hoher Lebensqualität

Das Neubauprojekt "Ecke Astiallee" befindet sich in einer der besten Lagen Biberachs, im charmanten Stadtteil Mittelberg. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und exzellenter Verkehrsanbindung.

Perfekte Erreichbarkeit:

Die Lage an einer Bushaltestelle sorgt für eine direkte und schnelle Anbindung an das Stadtzentrum von Biberach sowie an wichtige Verkehrsknotenpunkte. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Zudem ist der Hauptbahnhof Biberach bequem erreichbar, was Pendlern eine optimale Mobilität ermöglicht.

Beste Nahversorgung und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, sodass Sie alle wichtigen Besorgungen des Alltags schnell erledigen können. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Erholung und Freizeit direkt vor der Tür:

Biberach-Mittelberg überzeugt durch eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Grünflächen, Spazierwegen und Naherholungsgebieten. Naturfreunde und Sportbegeisterte profitieren von nahegelegenen Parks, Radwegen und Sportanlagen, die zu aktiver Freizeitgestaltung einladen.

Optimale Wohnqualität für Jung und Alt:

Die hervorragende Infrastruktur, kombiniert mit der ruhigen und dennoch zentralen Lage, macht "Ecke Astiallee" zu einem idealen Wohnort für alle Generationen. Ob Singles, Paare oder Familien – hier finden Sie ein modernes Zuhause mit höchstem Wohnkomfort und maximaler Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

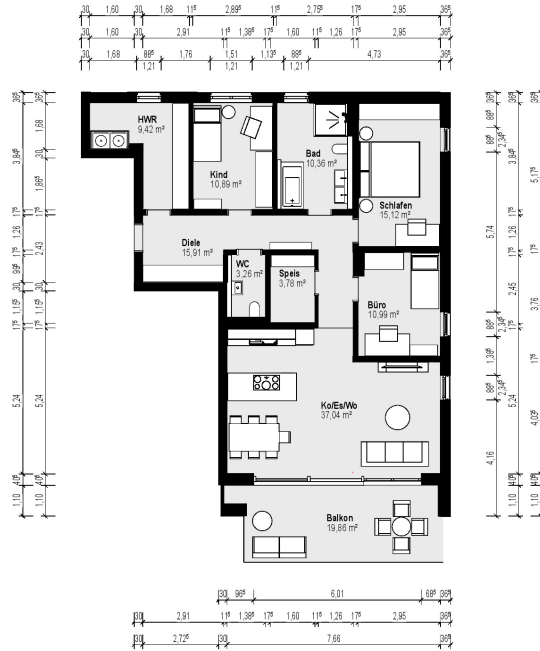


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Variante 3, OG Wohnung 20.5



\*Angaben abzüglich Putz und Anrechnungsfaktor