

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Dietenheim

### 2-Zimmer-Neubauwohnung im KfW-40-QNG-Standard in Dietenheim



Objekt-Nr. **OM-471662**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
GRIMM Projektentwicklung GmbH, Leonie Neuer

Königsstraße 76  
89165 Dietenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2028	Schlafzimmer	1
Etagen	1	Badezimmer	1
Zimmer	2,00	Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	60,24 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung
Zustand	Erstbezug		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im Haus № 76 ist Teil des hochwertigen Neubauprojekts „OPPIDUM“ in Dietenheim. Die moderne Wohnanlage mit Tiefgarage umfasst insgesamt 14 exklusive Eigentumswohnungen von 2, 3 und 4 Zimmern und überzeugt durch zeitgemäße Architektur sowie eine hochwertige Bauausführung. Das Gebäude wird in nachhaltiger KfW-40-QNG-Bauweise errichtet und erfüllt damit höchste Ansprüche an Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit. Die moderne Bauweise verbindet geringen Energieverbrauch mit einem hohen Wohnkomfort und trägt gleichzeitig zu einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnen bei.

Ein 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), genaueres dazu unter Punkt „Sonstiges“.

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie helle Wohnräume.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in den hellen, offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet und zum Wohlfühlen einlädt.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein gemütliches Schlafzimmer, ein modernes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich, die den Wohnraum nach außen erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Eine geschickt integrierte Nische an der Terrasse eignet sich hervorragend als geschützter Abstellplatz für Gartenmöbel oder weitere Outdoor-Utensilien und sorgt für zusätzliche Ordnung.

Ob als Rückzugsort für Singles, Paare, Senioren – diese attraktive Erdgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit einem angenehmen Wohnkomfort und einer schönen Außenfläche.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei gestaltet. Ein Personenaufzug verbindet alle Etagen und ermöglicht einen komfortablen und uneingeschränkten Zugang innerhalb des Gebäudes.

Jeder Wohnung ist ein separater Kellerraum sowie ein Fahrradabstellplatz zugeordnet. Neben einem Tiefgaragenstellplatz besteht außerdem die Möglichkeit, einen Außenstellplatz zusätzlich zu erwerben.

Ein modernes Energiekonzept mit Photovoltaikanlage und Wärmepumpe unterstreicht den nachhaltigen Charakter der Wohnanlage und schafft die Grundlage für eine energieeffiziente und zukunftsorientierte Energieversorgung.

Das Wohnensemble OPPIDUM besteht aus zwei Gebäuden, wobei sich Haus 74 im vorderen und Haus 76 im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet.

Das Haus 74 besteht aus 2 Gewerbeeinheiten und 5 Wohneinheiten und wird im KfW40 Standard gebaut. Die Stellplätze sind im Außenbereich neben den Häusern angeordnet. Dort befinden sich außerdem ein Fahrradabstellraum sowie ein Müllraum.

Das Haus 76 mit Tiefgarage wird in KfW40-Bauweise mit QNG-Zertifizierung errichtet und umfasst 14 Wohneinheiten auf vier Geschossen. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Hauses 76 erfolgt hinter dem Haus 74.

## Ausstattung

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität, Komfort und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten gelegt. So haben Sie die Möglichkeit, zahlreiche Ausstattungsdetails nach Ihren persönlichen Vorstellungen auszuwählen.

Beim Bodenbelag können Sie beispielsweise zwischen hochwertigen Laminat- und Fliesenbelägen wählen; auf Wunsch ist auch die Ausführung mit Parkett möglich.

Ein besonderes Augenmerk wird auf ein gesundes Wohnklima gelegt. Deshalb werden die Innenwände mit hochwertigem Kalkputz ausgeführt. Seine diffusionsoffenen Eigenschaften fördern ein angenehmes Raumklima und unterstreichen gleichzeitig den natürlichen und hochwertigen Charakter der Wohnräume.

Ergänzend sorgt eine Fußbodenheizung, die in allen Räumen vorhanden ist, für ein behagliches Wohngefühl. Die Temperatur lässt sich in jedem Zimmer individuell regulieren und so optimal an die persönlichen Bedürfnisse anpassen. Zusätzlich verfügt das System über eine Kühlfunktion, die in den Sommermonaten für ein angenehm temperiertes Raumklima sorgt.

Auch beim Sonnenschutz wurde auf Komfort geachtet: Die Fenster im Wohn-, Ess- und Kochbereich werden mit elektrisch betriebenen Jalousien ausgestattet. In den übrigen Räumen kommen elektrische Rollläden zum Einsatz, die insbesondere in den Schlafzimmern eine nahezu vollständige Verdunkelung ermöglichen und so zu einem erholsamen Schlaf beitragen.

Das Bad wird mit einer bodeneben gefliesten Dusche, sowie einem großen Waschbecken und einem WC ausgestattet. Auch hier dürfen Sie Ihren eigenen Wünschen mit einbringen. Außerdem bietet es noch Platz für eine Waschmaschine.

Mithilfe unserer 3D-Visualisierung erhalten Sie bereits vor Fertigstellung einen realistischen Eindruck Ihrer zukünftigen Wohnung. So können Sie Ihr neues Zuhause schon heute aktiv mitgestalten und planen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Haus 76 KfW 40-QNG Bauweise:

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 oder Alleinerziehende 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.

Beim Haus 74 KfW40 Bauweise:

bis zu 100.000 € Förderdarlehen zu verbilligtem Zins bei der KfW erhältlich.

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

Es stehen Ihnen 2-, 3- oder 4-Zimmer Wohnungen zur Verfügung!

Das ausführliche Exposé können Sie auf unserer Homepage herunterladen oder uns direkt telefonisch bzw. per E-Mail kontaktieren.

GRIMM Projektentwicklung GmbH

Wolfäckerweg 5

88437 Maselheim

Telefon: 07351 50420

## Lage

Die beiden Neubau-Mehrfamilienhäuser befinden sich in zentraler Lage im Ortskern von Dietenheim.

Die Lage im Ortskern bietet kurze Wege im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit des Standorts.

Ergänzt wird die Wohnqualität durch die naturnahe Umgebung im Illertal, die vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung bietet. Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Freizeitangebote in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Grünen ein.

Dietenheim präsentiert sich als charmante, bodenständige Gemeinde mit typisch oberschwäbischem Charakter. Die Stadt gehört zu einer wirtschaftlich starken Region zwischen Ulm und Memmingen und bietet attraktive Perspektiven für Wohnen und Arbeiten.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung: Über die nahegelegenen Bundesautobahnen A7 und A8 sowie die schnellen Verbindungen in Richtung Ulm und Memmingen sind bedeutende Wirtschafts- und Versorgungszentren in kurzer Zeit erreichbar. Damit verbindet Dietenheim eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit hoher Mobilität.

Die Königstraße 74 und 76 liegen dabei zentral und dennoch angenehm ruhig – ein idealer Wohnstandort mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

	WOHNUNG 76.2	
	<b>2-Zimmer-Whg.</b> <small>KfW40 mit QNG</small>	
<p>Wo/Es/Ko <b>27,78 m<sup>2</sup></b></p> <p>Schlafen <b>13,62 m<sup>2</sup></b></p> <p>Bad <b>5,32 m<sup>2</sup></b></p> <p>Diele <b>4,19 m<sup>2</sup></b></p> <p>Abstellraum <b>3,23 m<sup>2</sup></b></p> <p>Terrasse (1/2) <b>6,10 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>GESAMTFLÄCHE*</b> <b>60,24 m<sup>2</sup></b></p> <p><small>*inkl. Putzabzug</small></p>		
	HAUS  <b>76</b>	KELLERRAUM K 76.2
	GESCHOSS: Erdgeschoss	STELLPLATZ TG 11
<b>VERTRIEB</b> GRIMM Projektentwicklung GmbH Wolfäckerweg 5 88437 Maselheim  Jessica Kuhn Tel: 07351 5042-39 info@grimm-projektentwicklung.de		

