

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Oberhöfen

### 3-Zimmer Neubauwohnung KfW40-QNG in ruhiger Lage in Oberhöfen



Objekt-Nr. **OM-472545**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **508.500 €**

Ansprechpartner:  
Leonie Neuer

Im Schönblick 30  
88447 Oberhöfen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2027	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,19 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung entsteht in einem hochwertigen Mehrfamilienhaus mit lediglich sechs Wohneinheiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine energieeffiziente Bauweise nach dem KfW-40-QNG-Standard.

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 Wohnung bietet einen großzügigen Wohn-, Ess- und Kochbereich sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen.

Das helle Tageslichtbad ist modern ausgestattet und bietet zusätzlich noch Platz für eine Waschmaschine.

Für zusätzlichen Komfort steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für wertvollen Stauraum und rundet das durchdachte Wohnkonzept ab.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet einen idealen Ort zum Entspannen, Genießen und Verweilen – besonders in den Sommermonaten.

Die Kombination aus moderner Architektur, energieeffizienter Bauweise und einer kleinen, ruhigen Hausgemeinschaft macht diese Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer attraktiven Investition in die Zukunft.

Sämtliche Wohnungen wurden barrierefrei geplant und bieten ein komfortables Wohnkonzept für jede Lebensphase. Ein moderner Personenaufzug verbindet alle Etagen und gewährleistet einen bequemen sowie uneingeschränkten Zugang zu sämtlichen Bereichen des Gebäudes.

Jeder Wohnung ist ein eigener Kellerraum sowie ein Fahrradabstellplatz zugeordnet und sorgt so für zusätzlichen Stauraum und Komfort im Alltag.

Neben einem Carport, kann auch ein Außenstellplatz erworben werden.

Das Gebäude wird im Herbst/ Winter 2027 fertiggestellt.

## Ausstattung

Bei der Planung und Ausführung der Wohnungen wird besonderer Wert auf eine hochwertige Ausstattung, eine langlebige Bauweise und ein angenehmes Wohnambiente gelegt.

Bei uns wird kein Standard gekauft – Sie gestalten Ihr neues Zuhause aktiv mit und bringen Ihre persönlichen Wünsche in die Planung ein. Individuelle Ausstattungsdetails können so frühzeitig berücksichtigt und optimal umgesetzt werden.

Gleichzeitig können individuelle Ausstattungswünsche und Gestaltungsmöglichkeiten direkt besprochen und visualisiert werden – für maximale Planungssicherheit und ein Zuhause, das Ihren persönlichen Vorstellungen entspricht. Dank unserer 3D-Visualisierung erhalten Sie bereits vor Fertigstellung des Gebäudes einen realitätsnahen Einblick in Ihre zukünftige Wohnung. So gewinnen Sie frühzeitig einen anschaulichen Eindruck von Raumaufteilung, Atmosphäre und Wirkung der Räume.

Für ein gesundes und behagliches Wohnraumklima wird ein reiner Kalkputz als Innenputz ausgeführt. Dieser überzeugt durch seine natürlichen, feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Das Tageslichtbad verfügt über eine großzügige Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC und bietet ausreichend Platz für eine komfortable Nutzung im Alltag. Auch hier können Sie Ihre eigenen Wünsche einbringen.

Für optimalen Sonnenschutz sind der Wohn- und Essbereich mit elektrischen Jalousien ausgestattet. In den übrigen Räumen kommen elektrische Rollläden zum Einsatz, die

insbesondere im Schlafzimmer eine vollständige Verdunkelung ermöglichen und so für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad, 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 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.

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

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

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage im Ortsteil Oberhöfen, der zur Gemeinde Warthausen gehört. Die Umgebung zeichnet sich durch ihren ländlichen Charme, eine hohe Wohnqualität sowie die unmittelbare Nähe zur Stadt aus.

Trotz der idyllischen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Das Zentrum von Warthausen sowie die Große Kreisstadt Biberach an der Riß sind in wenigen Minuten erreichbar. Dort finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Gastronomie sowie vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten.

Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dadurch sind die umliegenden Ortschaften sowie die Stadt Biberach bequem und unkompliziert erreichbar – auch ohne eigenes Fahrzeug.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, einer guten Verkehrsanbindung und der unmittelbaren Nähe zur Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv – ideal für alle, die naturnah leben möchten, ohne auf die Vorzüge einer ausgezeichneten Infrastruktur verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**

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

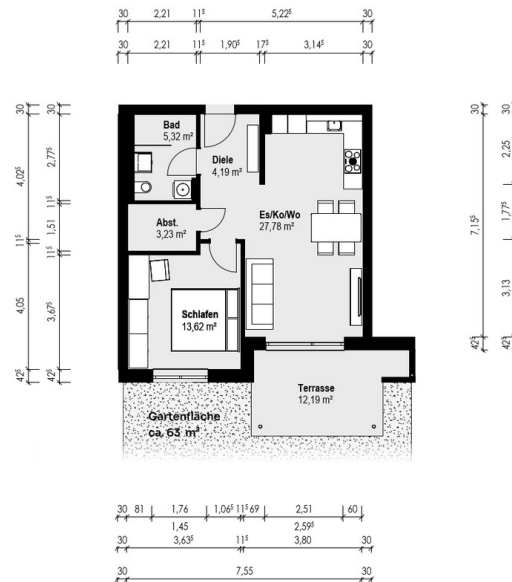
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



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



# Exposé - Grundrisse



31

**IM SCHÖNBLICK**

## Wohnung 2

3 Zimmer  
Erdgeschoss

Wo/Es/Ko	36,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,39 m <sup>2</sup>
Kind / Home Office	9,80 m <sup>2</sup>
Bad	6,95 m <sup>2</sup>
WC	2,12 m <sup>2</sup>
Diele	10,40 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,37 m <sup>2</sup>
Balkon (1/2)	7,22 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtnettofläche*</b>	<b>90,19 m<sup>2</sup></b>



\*inkl. Putzabzug