



Moderne *Eleganz* in begerter Lage

Maximilianstraße 20 · 89264 Weißenhorn · Wohnung Nr. 5

285.000 €

KAUFPREIS INKL. STELLPLATZ

48,76

M² WOHNFL.

2

ZIMMER

2021

ERSTBEZUG

A

ENERGIEKL.

254 €

HAUSGELD/MON.

3,57%

PROVISION

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Eine Wohnung, die begeistert – vom ersten Augenblick an.

Willkommen in einer der attraktivsten Neubauwohnungen Weißenhorns. Diese außergewöhnlich hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung – seit 2021 im Erstbezug – vereint zeitloses Design, erstklassige Materialien und durchdachte Raumplanung auf 48,76 m². Kompakt im Schnitt, großzügig im Gefühl.

Die geräumige Garderobe mit integrierter Arbeitsmöglichkeit empfängt Sie gleich am Eingang. Der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Koch-Bereich öffnet sich nahtlos auf den großzügigen Balkon. Das Badezimmer setzt mit Marmoroptik-Fliesen und bodenebener Walk-in-Dusche Maßstäbe. Energieklasse A dank 100% Fernwärme – minimale Nebenkosten, maximale Zukunftssicherheit.

„Neubauqualität, Energieklasse A, zentrale Lage – eine seltene Kombination, die in Weißhorn ihresgleichen sucht.“

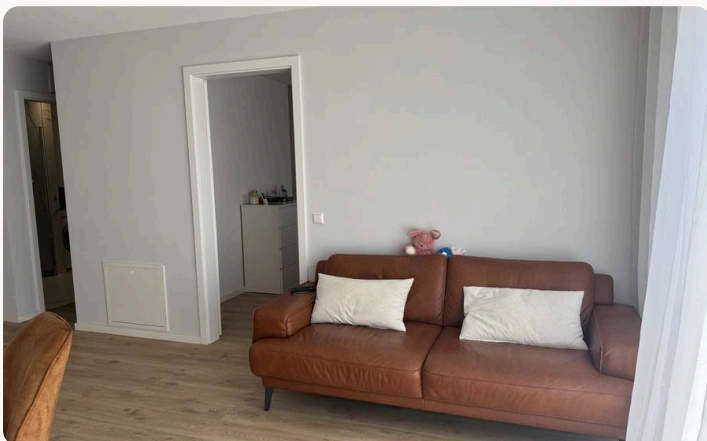
WOHN- & ESSBEREICH

Offen. Lichtdurchflutet. Zum Wohlfühlen.

Der offene Grundriss schafft ein großzügiges Lebensgefühl. Vinylboden in Eichenparkett-Optik, neutrale Wandfarben und große Fensterfronten mit direktem Balkonzugang setzen die perfekte Bühne für jeden Einrichtungsstil.



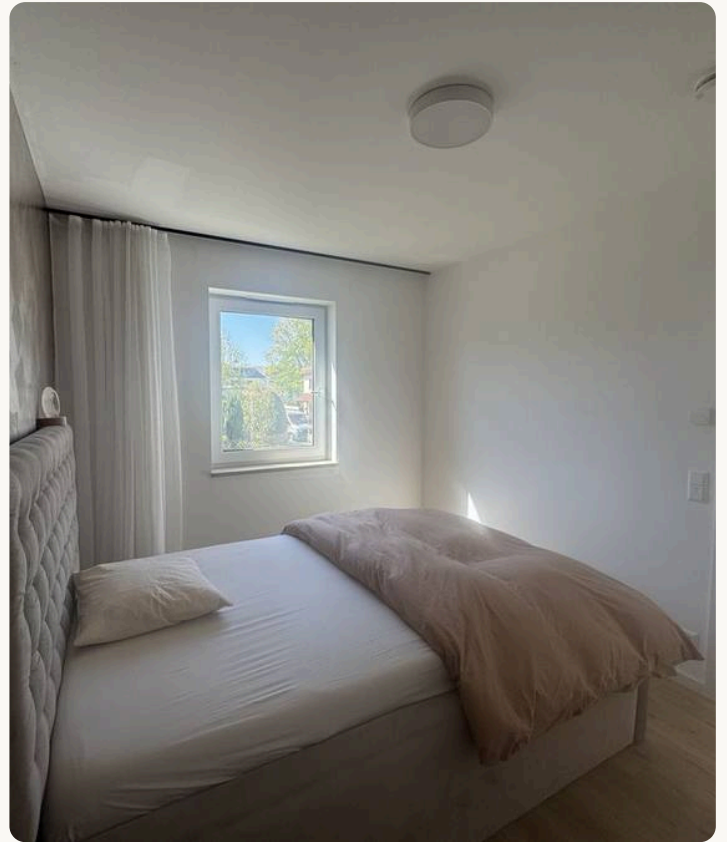
OFFENER WOHN- & ESSBEREICH MIT BALKONZUGANG



EINBAUKÜCHE & MATERIALIEN

Qualität, die man spürt.

Die moderne L-förmige Einbauküche mit dunkler Steinoptik-Arbeitsplatte und grifflosen Fronten ist vollständig ausgestattet. Der hochwertige Vinylboden in Eichenparkett-Optik zieht sich harmonisch durch alle Wohnräume.

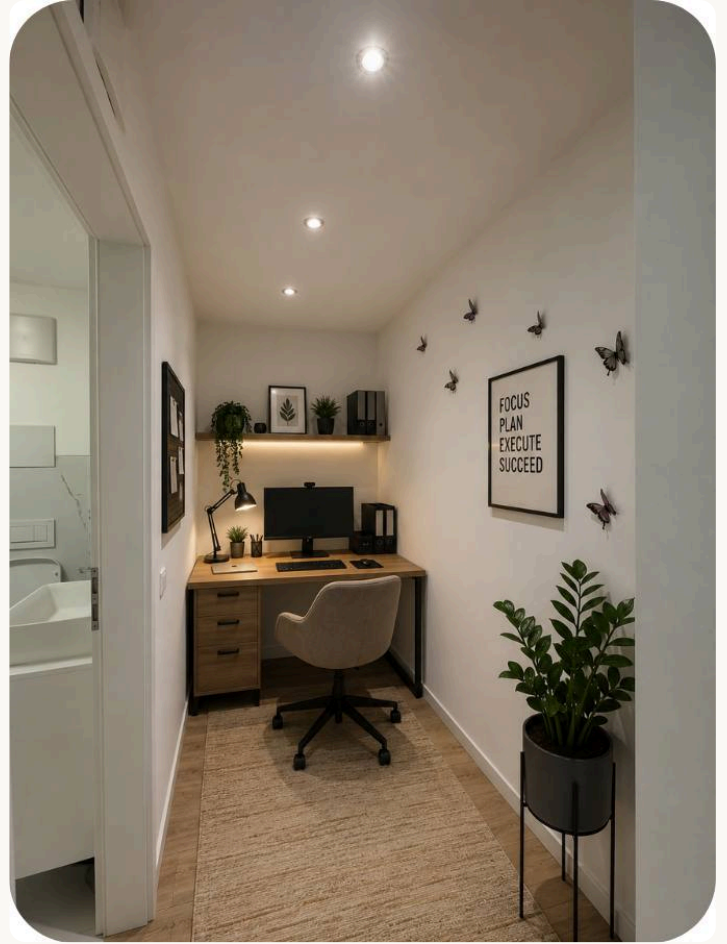


HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE · VINYLBODEN IN EICHENPARKETT-OPTIK

SCHLAFZIMMER & GARDEROBE

Rückzug, Ruhe & smarte Flexibilität.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer exklusiven Spachteltechnik an der Akzentwand – ein handwerkliches Finish wie im Boutique-Hotel. Die großzügige Garderobe lässt sich flexibel als Heimarbeitsplatz nutzen.



2021

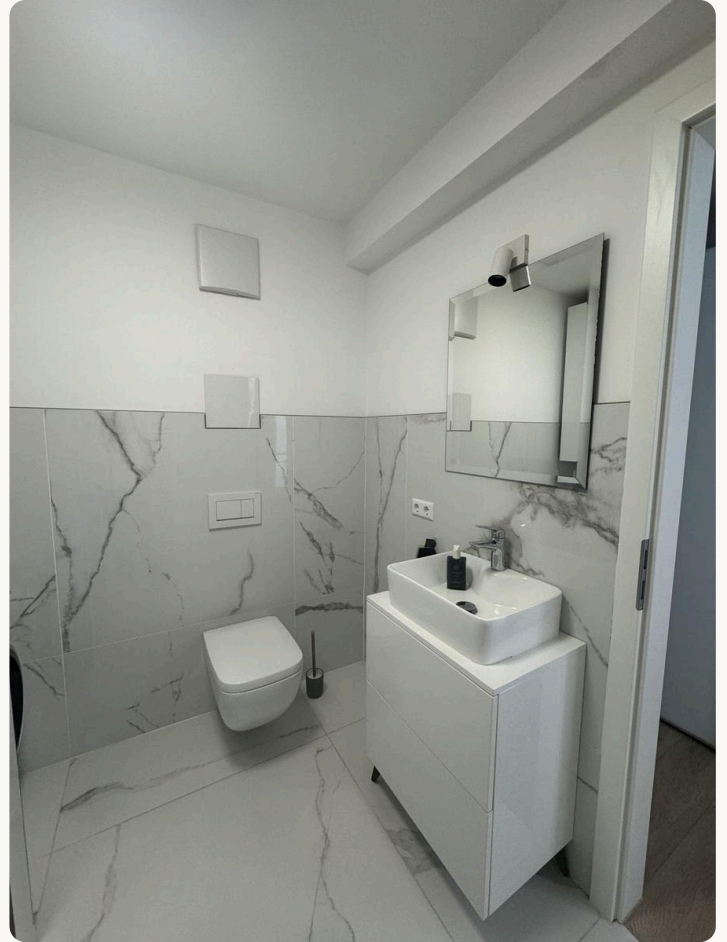
ERSTBEZUG · NEUWERTIG

SCHLAFZIMMER MIT SPACHELTECHNIK · Garderobe/HOMEOFFICE

BAD & WELLNESS

Ihr persönliches Spa.

Großformatige Marmoroptik-Fliesen, bodenebene Walk-in-Dusche mit Regendusche, verchromte Markenarmaturen – das Badezimmer setzt Maßstäbe aus dem Hotelbereich.



WALK-IN-DUSCHE MIT REGENDUSCHE · BADEZIMMER IN MARMOROPTIK

BALKON & AUSSENBEREICH

Ihr Außenwohnzimmer.

Der großzügige Balkon mit elegantem Glasgeländer bietet viel Platz für entspannte Sommerabende. Eigener Außenstellplatz und Kellerabteil im Kaufpreis enthalten.













GROSSZÜGIGER BALKON MIT MODERNEM GLASGELÄNDER



EIGENER STELLPLATZ · GEPFLEGTES GEBÄUDE MAXIMILIANSTRASSE 20

AUSSTATTUNGSMERKMALE

Jedes Detail. Durchdacht.

 <p>Erstbezug 2021 Kein Sanierungsbedarf</p>	 <p>Einbauküche Grifflos, vollausgestattet</p>	 <p>Großer Balkon Glasgeländer, umlaufend</p>	 <p>Design-Bad Bodeneben, Regendusche</p>	 <p>Garderobe+ Auch als Homeoffice</p>
 <p>Fernwärme A</p>	 <p>Stellplatz</p>	 <p>Kellerabteil</p>	 <p>Vinylboden</p>	 <p>Aufzug</p>

47,2 kWh/(m²·a)

Im Kaufpreis
enthalten

Abschließbar

Eichenparkett-Optik

Im Gebäude

Monatliche Nebenkosten

254 €

HAUSGELD GESAMT

225 €

BEWIRTSCHAFTUNG

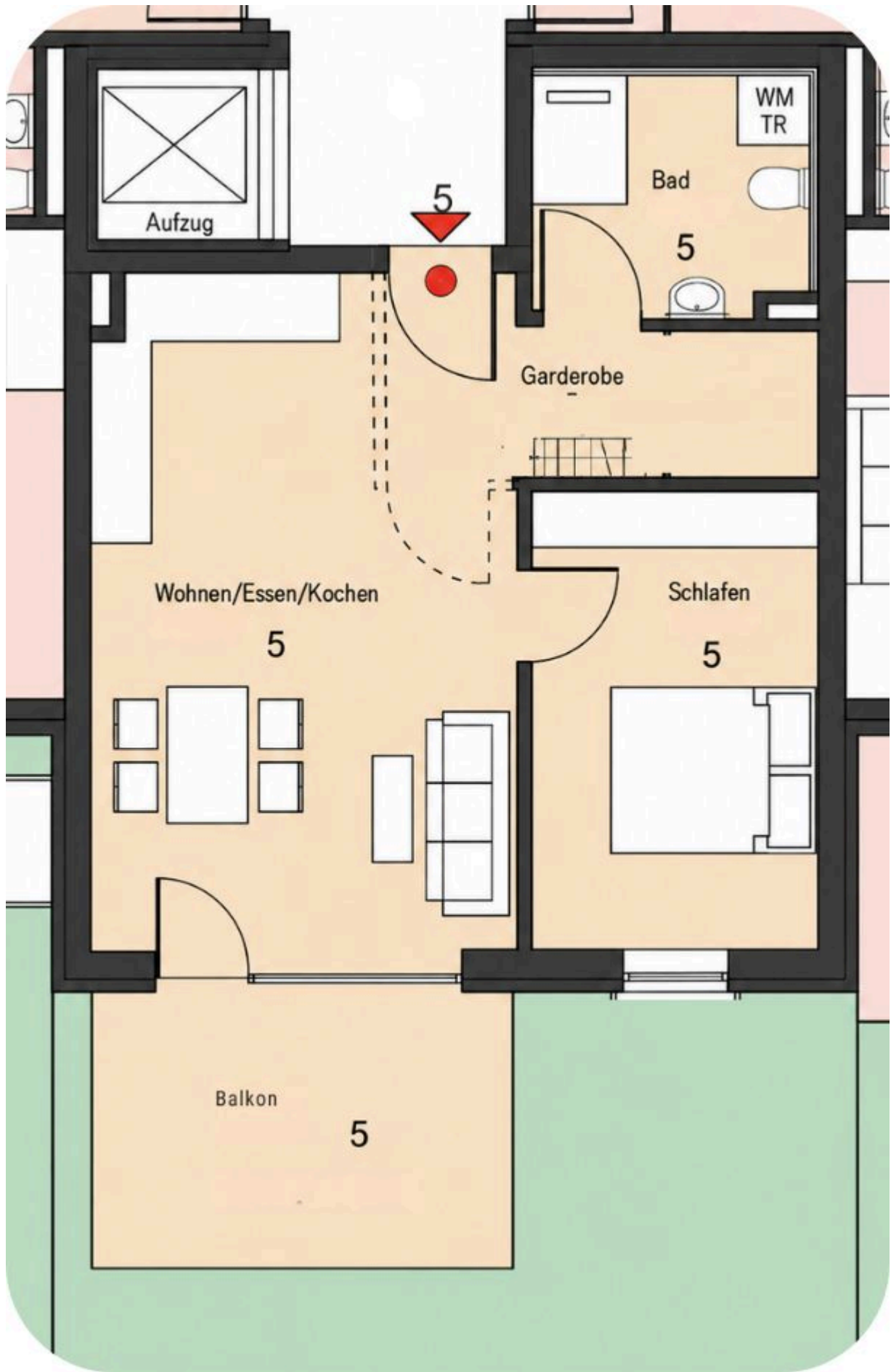
29 €

RÜCKLAGE

GRUNDRISS

Wohnung Nr. 5 – Raumkonzept.

Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich, Schlafzimmer, vollwertiges Bad mit Waschmaschinenanschluss, großzügige Garderobe mit Homeoffice-Option und umlaufender Balkon.



ENERGIEEFFIZIENZ

Energieklasse A – Ihr Schutzschild gegen steigende Energiekosten.

Die Energieklasse ist heute ein entscheidender Wertfaktor. Mit Energieklasse A gehört diese Wohnung zur absoluten Spitzengruppe.

Spitzenklasse: Energieklasse A

A

Endenergiebedarf: 47,2 kWh/(m²·a)

Primärenergie: nur 3,0 kWh/(m²·a)

Heizung: 100% Fernwärme

CO₂: 5,9 kg/(m²·a)

GÜLTIG BIS 2031 · BY-2021-003553445

47,2

KWH/(M²·A) ENDENERGIE

3,0

KWH/(M²·A) PRIMÄRENERGIE

5,9

KG/(M²·A) CO₂

100%

FERNWÄRME-ANTEIL



Warum Klasse A Ihnen konkret nützt



Niedrige Heizkosten: Jährlich mehrere hundert Euro Ersparnis gegenüber einem Altbau – und der Vorteil wächst mit steigenden Energiepreisen.



Zukunftssicher: EU-Gebäuderichtlinie ab 2030 – kein Sanierungsdruck, keine Investitionspflicht.



Werterhalt & Rendite: Energieklasse A bedeutet höhere Mieten, bessere Rendite und stabilen Werterhalt – Wohnungen mit Top-Energieklasse sind bei Mietern und Käufern besonders begehrt und erzielen nachweislich höhere Preise.



KfW-Vorteile: Günstigere Finanzierungsbedingungen bei Banken und KfW.



Nachhaltig: 100% Fernwärme – wartungsarm, keine fossile Eigenheizung.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

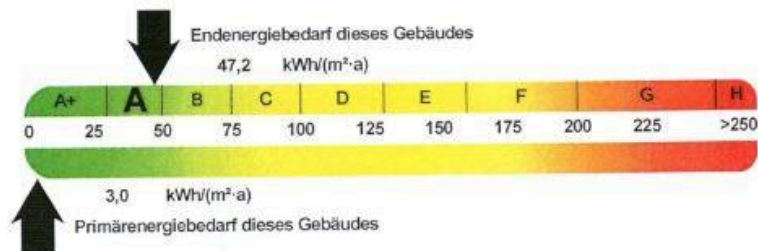
Registriernummer²

BY-2021-003553445

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 5,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 3,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 37,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert 0,26 W/(m²·K) Anforderungswert 0,38 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

47,2 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Wärme aus	Deckungsanteil:	%
	Fernwärme	100,0	%
			%
			%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

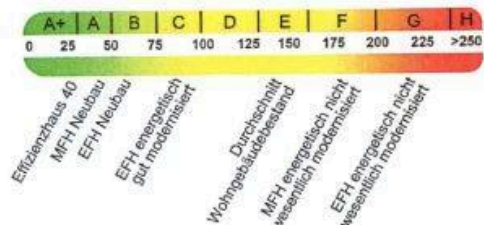
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises.

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH, Einfamilienhaus, MFH, Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

KI. kWh/(m²·a)

Einordnung

A ≤ 50

Diese Wohnung ✓

B 50–75

Gut

C–D 75–130

Durchschnitt

MAKRO- & MIKROLAGE

Weißenhorn: Wo Lebensqualität auf beste Infrastruktur trifft.

Die Lage entscheidet – immer. Diese Wohnung punktet makrostrategisch in einer der dynamischsten Wirtschaftsregionen Bayerns und mikrostrukturell in einer der gefragtesten Wohnstraßen Weißenhorns.



Makrolage – Region & Anbindung



Autobahn A7 – Ulm ca. 20 Min., München ca. 80 Min.



Bahnhof Weißenhorn fußläufig – Verbindung nach Ulm Hbf



Flughafen Memmingen ca. 35 Min.



Großarbeitgeber: Iveco, Daimler Truck, ZF, Liebherr, Uni Ulm



Stabiler Markt: Landkreis Neu-Ulm – einer der wertsichersten Immobilienmärkte Bayerns



Mikrolage – direkte Umgebung



Nahversorgung fußläufig: REWE, Aldi, Lidl, dm, Bäcker, Apotheken



Schulen & Kitas in kurzer Distanz



Medizinische Versorgung: Ärztehaus, Fachärzte, Krankenhaus Neu-Ulm ca. 12 km



Naherholung: Stadtpark, Iller-Radweg, Freibad



Ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld – begehrt bei Familien & Selbstnutzern

„Diese Wohnung bietet nicht nur Wohnraum – sie bietet eine Lebensqualität, die in der Region ihresgleichen sucht. Zentral genug für alles. Ruhig genug für sich.“

OBJEKTDATEN


Alle Fakten auf einen Blick.


OBJEKTART	Eigentumswohnung
WOHNUNG	Nr. 5
ADRESSE	Maximilianstraße 20, 89264 Weißenhorn
WOHNFLÄCHE	48,76 m ²
ZIMMER	2 (Wohnen/Essen/Kochen + Schlafen)
BADEZIMMER	Vollbad mit Walk-in-Dusche & Regendusche
GARDEROBE	Großzügig, Homeoffice-Option
BALKON	Umlaufend mit Glasgeländer
ERSTBEZUG	2021
HEIZUNG	Fernwärme (100%)
ENERGIEKLASSE	A · 47,2 kWh/(m ² ·a) · bis 2031
KÜCHE	Einbauküche (inklusive)
STELLPLATZ	Außenstellplatz (im Kaufpreis)
KELLERABTEIL	Ja, abschließbar
AUFZUG	Ja, im Gebäude
HAUSGELD	254 € / Monat (inkl. 29 € Rücklage)


Und jetzt? Rufen Sie mich an!

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin – ich freue mich auf Sie.

 **015253756447 – Jetzt anrufen**

 a.renno@hawiela.de

 www.hawiela.de

 Donaustr. 1, 89275 Elchingen



HAWIELA Immobilien GmbH

Alexandra Renno · Ihre persönliche Ansprechpartnerin