



EXPOSÉ

Moderne Eleganz in begehrter Lage in Weißenhorn



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89264 Weißenhorn
Baujahr: 2020
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 47,89 m²
Nutzfläche (ca.): 15 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 285.000,-

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Etagenwohnung

> Weißenhorn

> 2 Zimmer

> 47,89 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89264 Weißenhorn, Maximilianstraße 20
Baujahr	2020
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	47,89 m ²
Nutzfläche (ca.)	15 m ²
Kaufpreis	285.000,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf
Endenergiebedarf	47,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-02-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2020
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	8.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Befuerung	Alternativ
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

> Etagenwohnung

> Weißenhorn

> 2 Zimmer

> 47,89 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Objektbeschreibung:

Willkommen in einer der attraktivsten Neubauwohnungen Weißenhorns. Diese außerordentlich 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 bietet nicht nur stilvolle Stauraumlösungen, sondern schafft mit ihrer großzügigen Dimension auch Platz für einen modernen Heimarbeitsplatz - ein echtes Plus für alle, die Flexibilität im Alltag schätzen.

Der lichtdurchflutete Wohn-Ess-Koch-Bereich beeindruckt durch seinen offenen, fließenden Charakter. Hochwertiger Vinylboden in Eichenparkett-Optik und neutrale Wandtöne schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die bodenhohen Terrassentüren öffnen sich nahtlos auf den großzügigen Balkon mit modernem Glasgeländer - Ihr privates Außenwohnzimmer mit herrlichem Ausblick über die ruhige, gewachsene Nachbarschaft.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer exklusiven Spachteltechnik an der Akzentwand - ein handwerkliches Finish, das dem Raum eine edle, skulpturale Tiefe verleiht. Kombiniert mit dem Boxspringbett entsteht eine Atmosphäre wie im Boutique-Hotel.

Das Badezimmer setzt mit großformatigen Marmoroptik-Fliesen, bodenebener Walk-in-Dusche mit Regendusche und hochwertigem Markensanitär luxuriöse Maßstäbe. Fernwärme über die Fußbodenheizung mit der herausragenden Energieklasse A garantiert minimal niedrige Nebenkosten - nachhaltig, wartungsarm und zukunftssicher. Inklusive eigenem Außenstellplatz und abschließbarem Kellerabteil.

Ausstattung:

Wohnung & Innenausstattung
Erstbezug 2021 - kein Sanierungsbedarf
Voller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit nahtlosem Balkonzugang
Hochwertiger Vinylboden in Eichenparkett-Optik in allen Wohnräumen
Balkenbauküche (L-Form), grifflos, vollständig ausgestattet
Schlafzimmer mit exklusiver Spachteltechnik an der Akzentwand
Großzügige Garderobe, auch als Heimarbeitsplatz / Homeoffice nutzbar

Bad & Sanitär
Vollbad mit bodenebener Walk-in-Dusche und Decken-Regendusche
Großformatige Marmoroptik-Fliesen in Weiß-Grau
Hochwertige Chrom-Markenarmaturen
Voller Waschtisch-Unterschrank mit Aufsatzbecken und beleuchtetem Spiegel
Wandduschheizkörper
Wassermaschinenanschluss im Bad

Gebäude & Außenbereich
Großzügiger umlaufender Balkon mit modernem Glasgeländer
Voller Außenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)

abschließbares Kellerabteil
Sonnenaufzug im Gebäude

Energie & Nebenkosten
Heizungsart: Fernwärme (100%) Fußbodenheizung
Energieklasse A - Endenergiebedarf: 47,2 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf: nur 3,0 kWh/(m²·a)
Emissionen: 5,9 kg/(m²·a)
Energieausweis gültig bis 2031, Reg.-Nr. BY-2021-003553445
Mietpreis: 254,00 EUR / Monat (inkl. 29,00 EUR Instandhaltungsrücklage)

Lagebeschreibung:

Die Maximilianstraße 20 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Weißenhorns - einer charmanten Kleinstadt im Landkreis Neu-Ulm mit rund 14.000 Einwohnern und exzellenter Infrastruktur. Makrolage - Region & Verkehrsanbindung
Autobahn A7 in wenigen Minuten erreichbar - direkte Verbindung nach Ulm (ca. 20 Min.), München (ca. 80 Min.)
Bahnhof Weißenhorn fußläufig erreichbar - Verbindung über Senden nach Ulm Hbf; ideale Option für Pendler
Internationaler Flughafen Memmingen (Allgäu Airport) ca. 35 Min. - internationaler Flughafen
Wirtschaftsstarke Region: Iveco, Daimler Truck, ZF Friedrichshafen, Liebherr sowie Hochschulstandort Ulm
Landkreis Neu-Ulm zählt zu den stabilsten und wertsichersten Immobilienmärkten Bayerns

Mikrolage - Weißenhorn & direkte Umgebung
Versorgung fußläufig: REWE, Aldi, Lidl, dm, Bäckereien, Apotheken im direkten Umfeld
Bildungsinfrastruktur: Grundschule, Gymnasium, Realschule, Kindertagesstätten in kurzer Distanz
Medizinische Versorgung: Ärztehaus, Fachärzte, Zahnärzte; Kreiskrankenhaus Neu-Ulm ca. 12 km
Erholung: Stadtpark, Iller-Radweg, Freibad, Sport- und Freizeitangebote direkt vor der Haustür
Zentrale, ruhige Wohnlage - sehr begehrt bei Familien und Selbstnutzern

Weißhorn als Wohnstandort
Weißhorn bietet das, was viele in Ballungsräumen vermissen: Übersichtlichkeit, Sicherheit und ein intaktes soziales Gefüge - kombiniert mit hochentwickelter Infrastruktur. Die historische Altstadt mit Stadttor, Fußgängerzone und regionaler Gastronomie verleiht dem Ort ein unverwechselbares Flair.
Für Kapitalanleger gilt: Die Mietpreise im Landkreis Neu-Ulm steigen kontinuierlich. Fertig ausgestattete Neubaueinheiten dieser Qualitätsklasse sind auf dem freien Markt kaum verfügbar - eine Angebots-Nachfrage-Schere, die nachhaltige Wertstabilität und attraktive Renditen begünstigt.

Sonstiges:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

- > 47,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.2.2031.
Endenergiebedarf beträgt 47.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Als erfahrenes Maklerbüro möchten wir Ihnen sagen, was diese Wohnung wirklich besonders macht - jenseits der Fakten.

Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein durchdachtes Raumkonzept legen. Der Erstbezug 2021 bedeutet: Sie beziehen eine Wohnung, die sich in einem nahezu neuwertigen Zustand befindet - ohne versteckte Mängel, ohne Renovierungsstau.

Die Energieklasse A ist in diesem Marktsegment keine Selbstverständlichkeit. Sie schützt vor steigenden Energiepreisen, sichert günstigere Finanzierungsbedingungen und macht diese Wohnung beim späteren Weiterverkauf oder als Kapitalanlage besonders attraktiv. Energieeffiziente Wohnungen in Klasse A erzielen nachweislich höhere Mieten, bessere Renditen und stabilen Werterhalt - ein starkes Argument für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen.

Das Raumkonzept überzeugt durch seine Flexibilität: Die Garderobe lässt sich problemlos als vollwertiger Heimarbeitsplatz nutzen. Der offene Wohn-Ess-Bereich wirkt trotz der kompakten Grundfläche großzügig und lässt sich vielseitig möblieren.

Weißenhorn als Standort bietet genau das, was viele in Ballungsräumen vermissen: eine ruhige, familiäre Atmosphäre mit echter Infrastruktur - und das zu einem Preis, der im Vergleich zu Ulm oder Neu-Ulm noch echten Mehrwert bietet.

"Neubauqualität, Energieklasse A, zentrale Lage - eine seltene Kombination, die in Weißenhorn ihresgleichen sucht."

HAWIELA Immobilien GmbH · Alexandra Renno · Donaustr. 1, 89275 Elchingen

Tel: 015253756447 · E-Mail: a.renno@hawiela.de · www.hawiela.de
Alle Angaben ohne Gewähr · Irrtümer vorbehalten

Objektbilder:



Ansicht_



Balkon



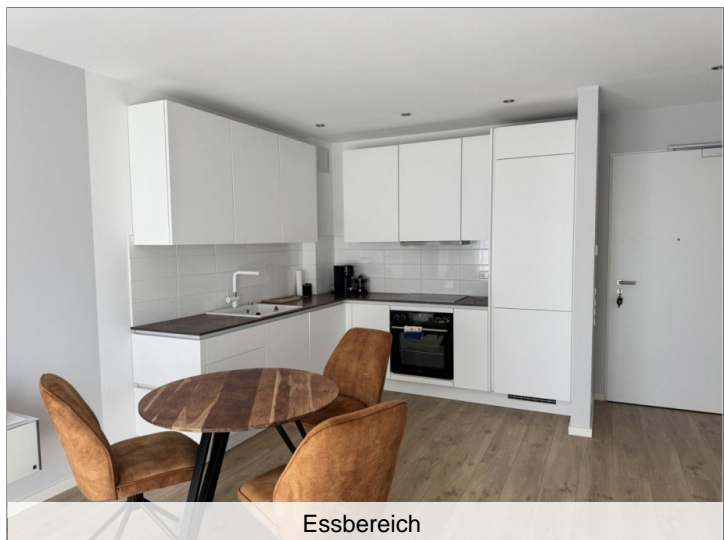
Blick auf Balkon

Eckdaten

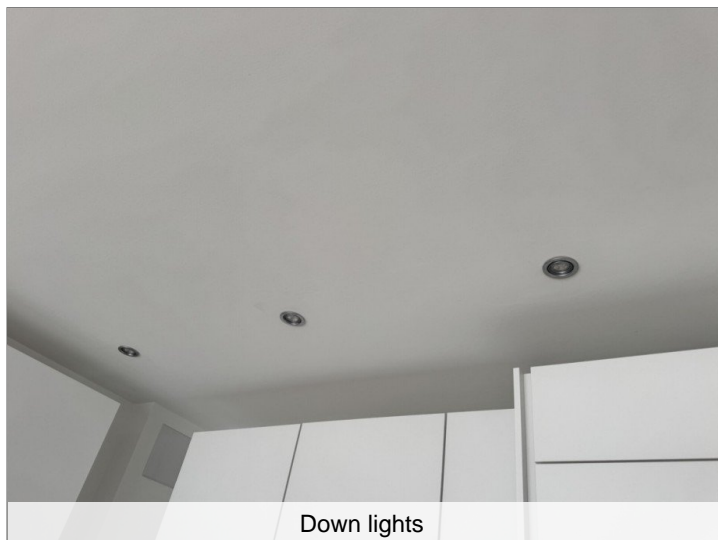
- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

> 47,89 m² Wohnfläche

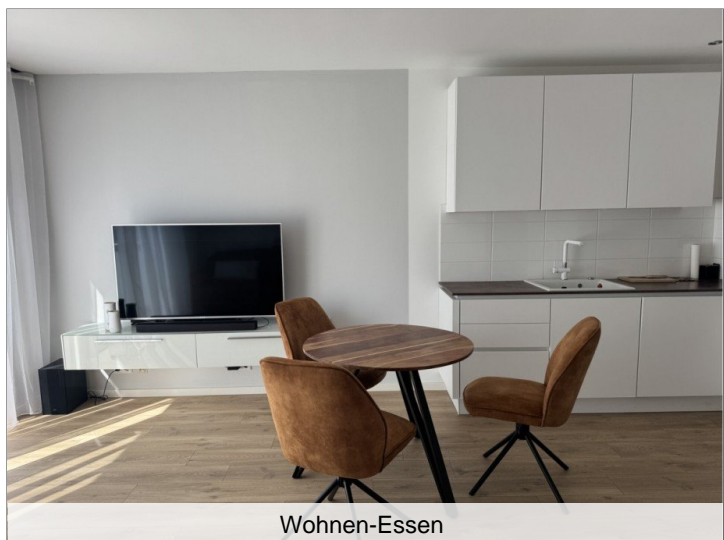
> Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Essbereich



Down lights



Wohnen-Essen



Schlafzimmer



Wohnbereich



Schlafzimmer_

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

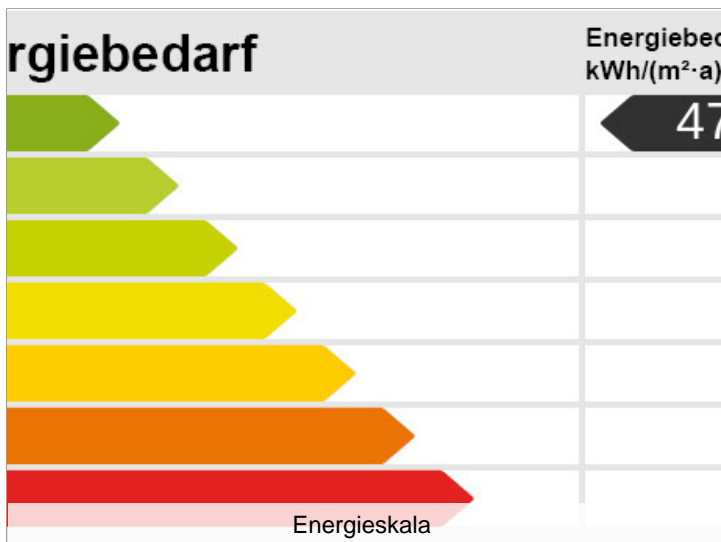
- > 47,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Balkon



ansicht



Fahrradhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

- > 47,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Aufzug



Küche



IMG_2096



Garderobe oder Ecke für Schreibtisch

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

- > 47,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-301



Garderobe oder Homeoffice



Bad_



Dusche



Waschmaschinenplatz

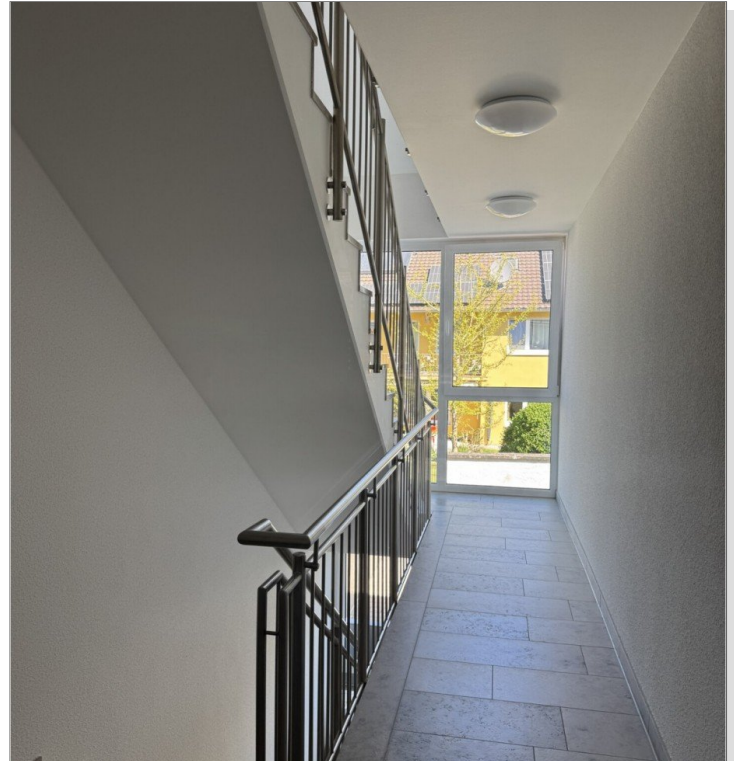
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

- > 47,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-301



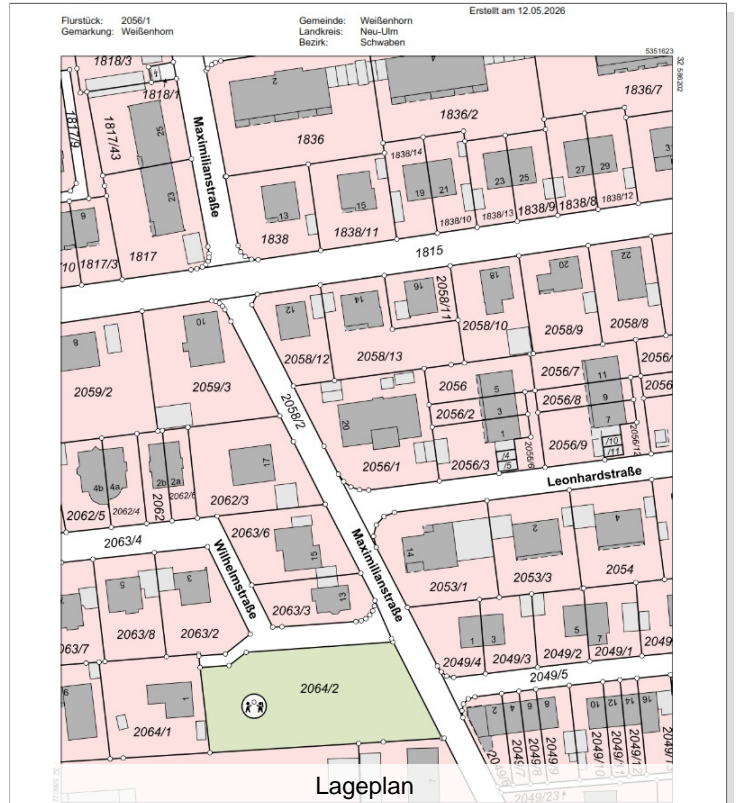
Sprechanlage



Treppenhaus



Stellplatz



Lageplan

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2 Zimmer

- > 47,89 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-301

