



EXTERNI | Wohn- und
Gewerbebau

16 Moderne Neubauwohnungen
Dietenheimer Straße 9 • 89257 Illertissen

DH9 attraktive Stadtwohnungen in Illertissen

Anspruchsvolle Architektur und energieeffizienter Wohnkomfort

Stadtfein, modern und zentral gelegen ist diese attraktive Neubauwohnanlage mit 16 Wohnungen mit 34 m² - 103 m² und Tiefgarage.

Die 1-4 Zimmerwohnungen bieten urbanes Stadtfeeling mit allen Vorteilen einer attraktiven Citylage.

Das offene Wohnkonzept, großzügige Verglasungen und durchdachte Raumaufteilungen bewirken eine Wohlfühl-atmosphäre und zeitgemäßes Wohnambiente.

Stilsicher und qualitätsbewusst ist die Ausstattung der Wohnungen. Klare Formen, hohe Funktionalität, zeitloses Design und Werthaltigkeit für lebenswertes Wohnen im DH9.

Dank der KfW 40 Bauweise und des zertifizierten QNG-Standards profitieren Sie von steuerlich hohen Abschreibungsmöglichkeiten, verbilligten Finanzierungskonditionen und nachhaltig niedrigen Energiekosten.

Gerne beraten wir Sie über die Vorteile dieses zukunftsorientierten Wohnkonzept für Sie als Eigentümer oder Kapitalanleger.

[Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!](#)



Die Lage

Die Infrastruktur ist hervorragend: Supermärkte, Drogerien, Apotheke, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Für Freizeit und Erholung bieten sich Spaziergänge entlang der Iller oder Joggingrunden in der Natur an.



Ausstattung

- Aufzug
- KfW-40 Bauweise, QNG-Siegel
- Fußbodenheizung
- Heizungsart: Luft-Wärmepumpe
- Fenster mit 3-fach Energiesparverglasung
- Marken Sanitärgegenstände
- Bodengleiche Duschen
- Waschmaschinenanschluss in jeder Wohnung
- Tiefgarage und Stellplatz im Freien
- 1 Kellerabstellraum im Erdgeschoss je Wohnung
- Alle Wohnungen mit Loggia
- Holzparkett
- Marken-Sanitärgegenstände



Wohnungen mit Loggia



Loggia

- Wohnungen 1-6: ca. 34 - 84 m²
- Zugang zu allen Geschossen über Treppe oder Aufzug
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabteil im EG
- Pro Wohnung ist ein Tiefgaragen-Stellplatz zu erwerben
- Jeweils ein Waschmaschinenanschluss im Bad

Alle im Exposé angegebenen Flächenangaben für Balkone und Loggien sind ohne Abzug, also tatsächlich vorhandene Balkonflächen.

In der Gesamtwohnfläche sind die Balkone bzw. Loggien nach Wohnflächenverordnung mit 50 % enthalten.

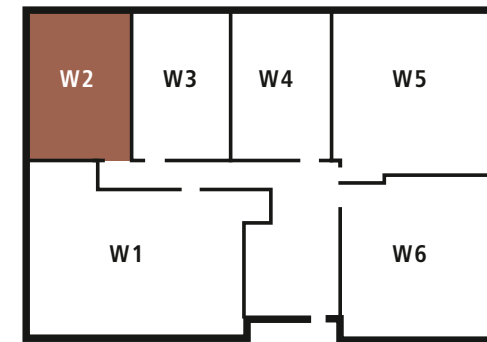
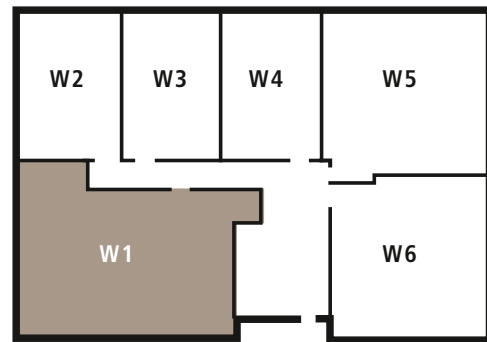
Alle Flächenangaben ohne Gewähr.



1. OG

W 1

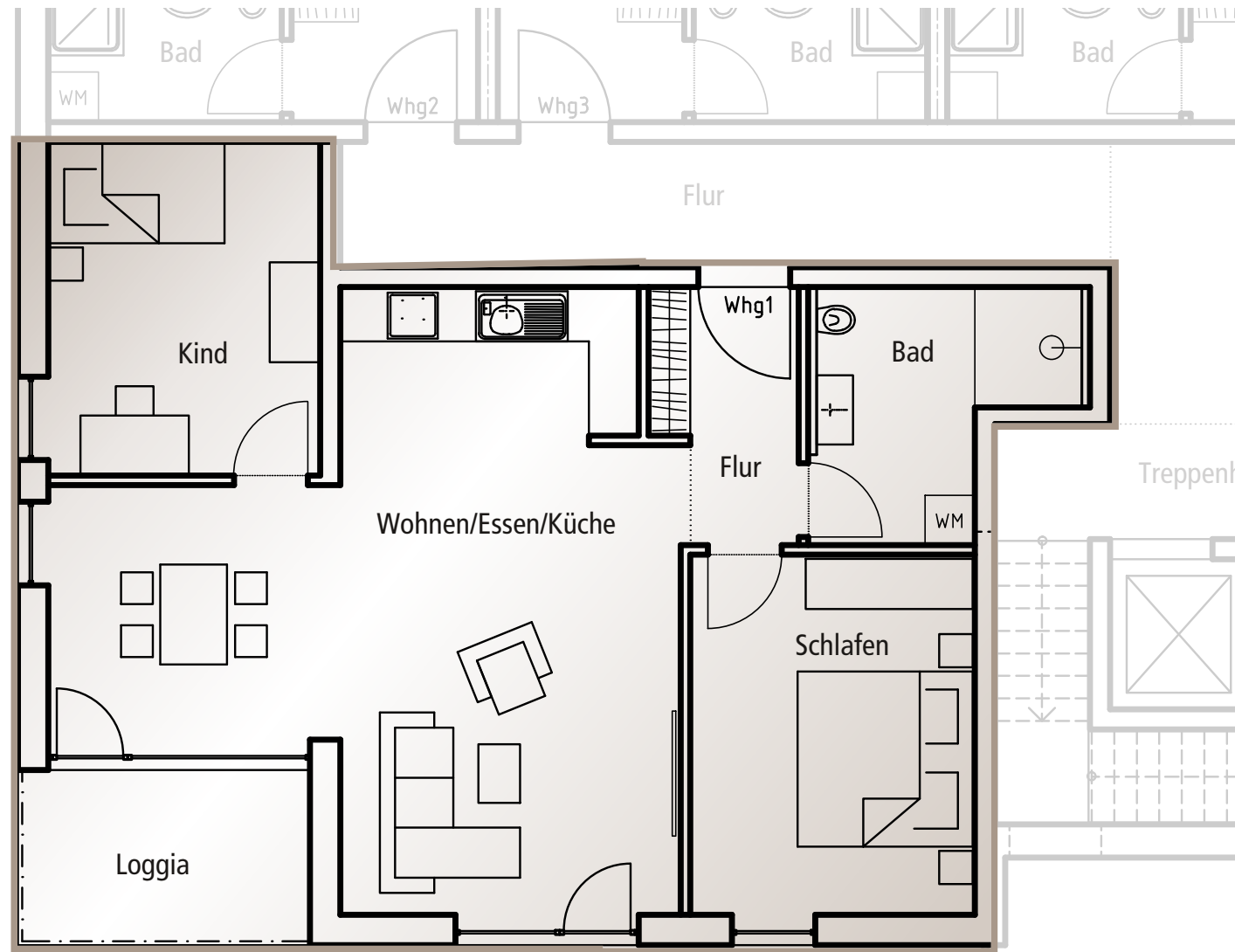
Wohnung mit Loggia
3 Zimmer / ca. 86 m²



Wohnung mit Loggia
1 Zimmer / ca. 35 m²

W 2

1. OG



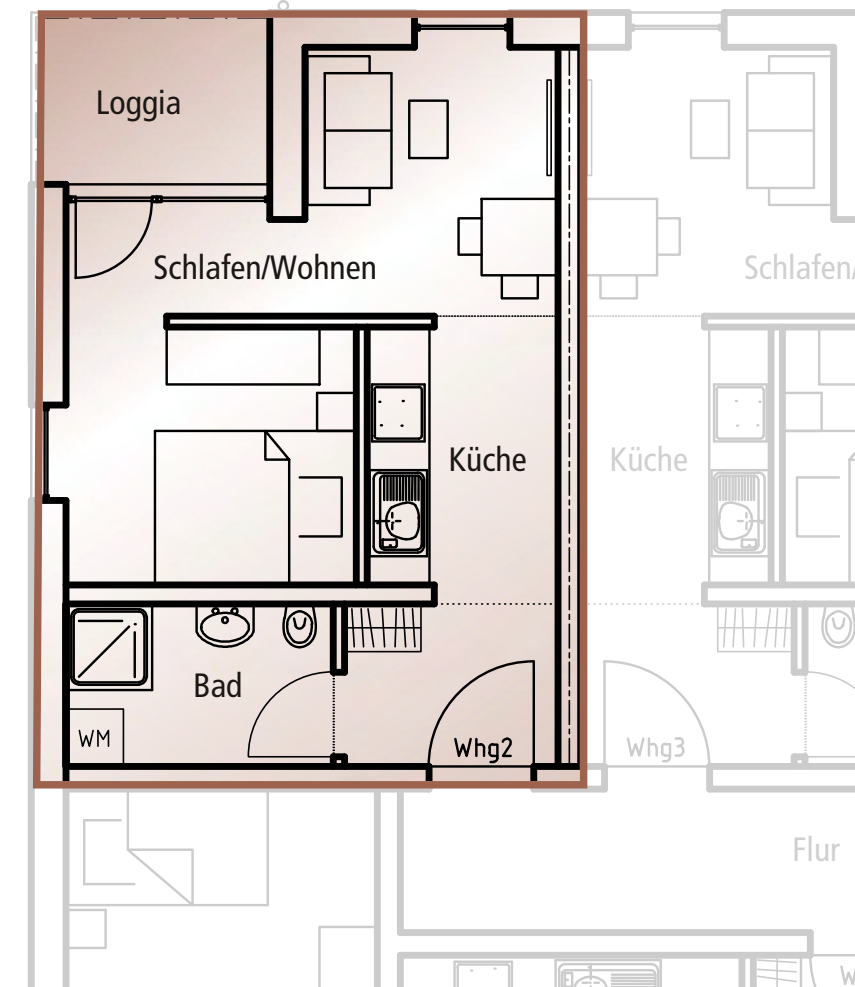
1. OG Süd-Ost



Loggia Süd-Ost

Wohnfläche ca. 86 m²

- 1 Loggia Süd-Ost:
Nutzfläche ca. 7 m²
- Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



1. OG Süd-West

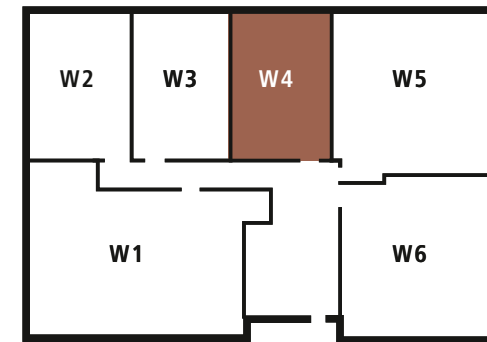
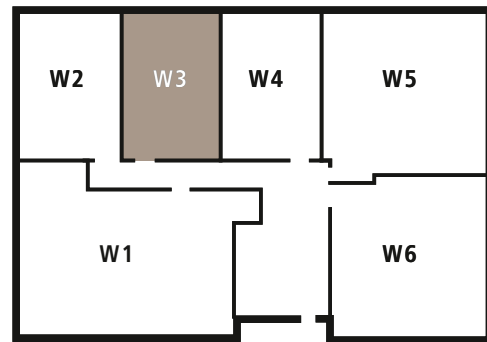


Loggia Süd-West

Wohnfläche ca. 35 m²

- 1 Loggia Süd-West:
Nutzfläche ca. 4 m²
- Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

Wohnung mit Loggia
1 Zimmer / ca. 35 m²

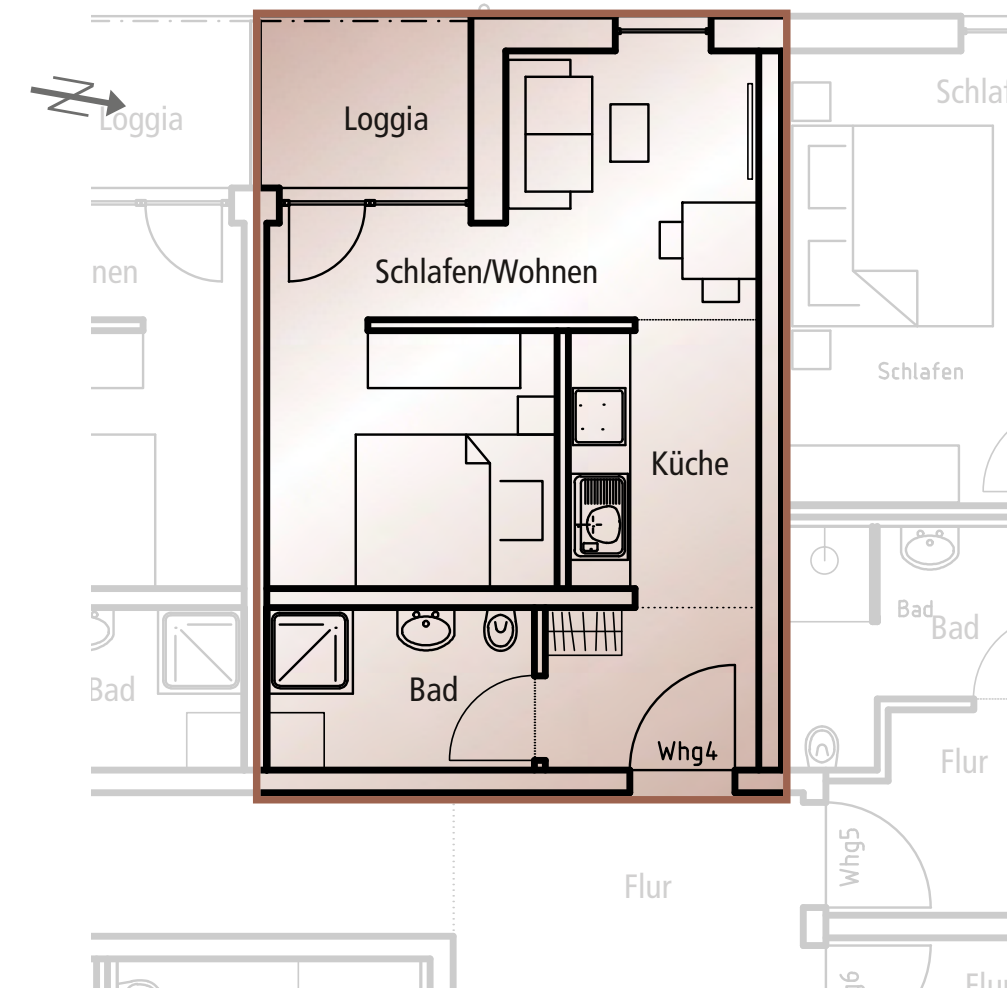
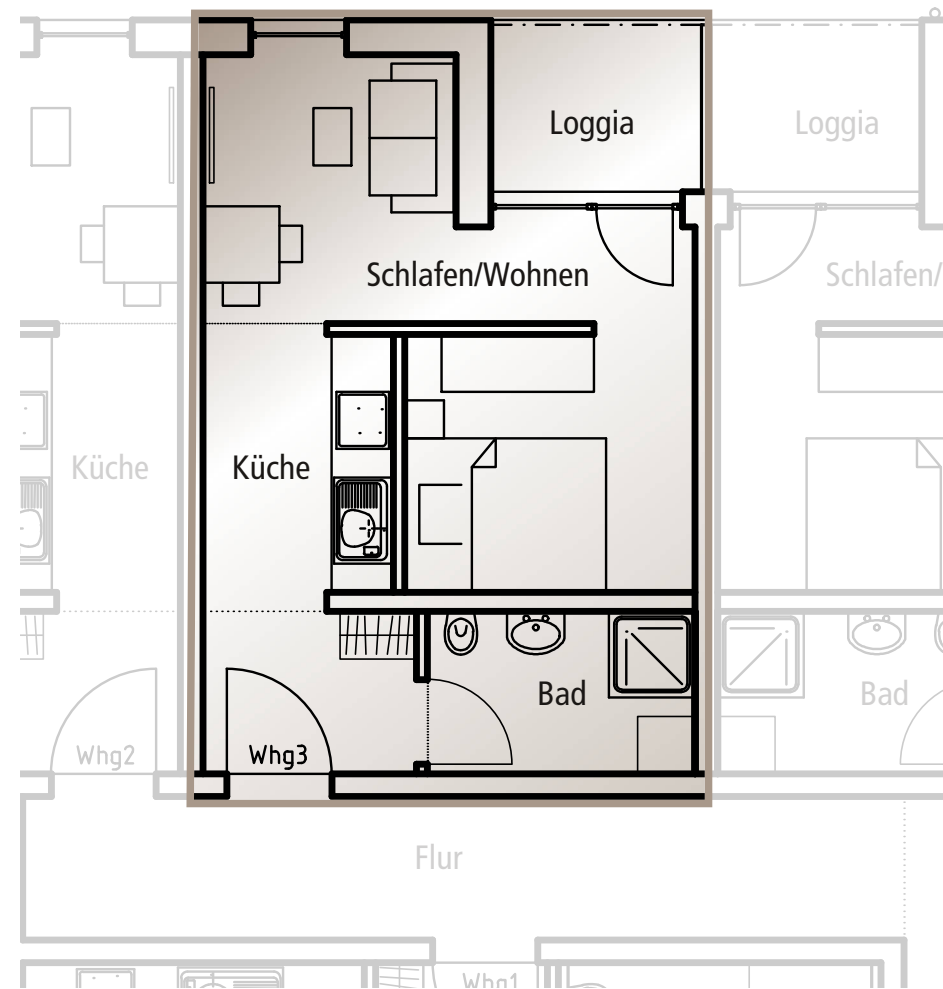


Wohnung mit Loggia
1 Zimmer / ca. 35 m²

1. OG West



- Wohnfläche ca. 35 m²
- 1 Loggia Ost: Nutzfläche ca. 4 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



1. OG West

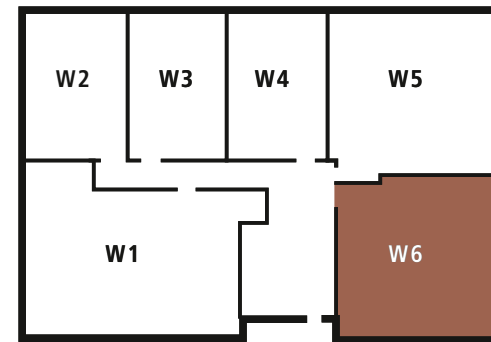


- Wohnfläche ca. 35 m²
- 1 Loggia Süd: Nutzfläche ca. 4 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

1. OG

W 5

Wohnung mit Loggia
3 Zimmer / ca. 66 m²

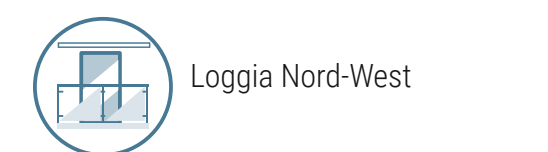


Wohnung mit Loggia
2 Zimmer / ca. 62 m²

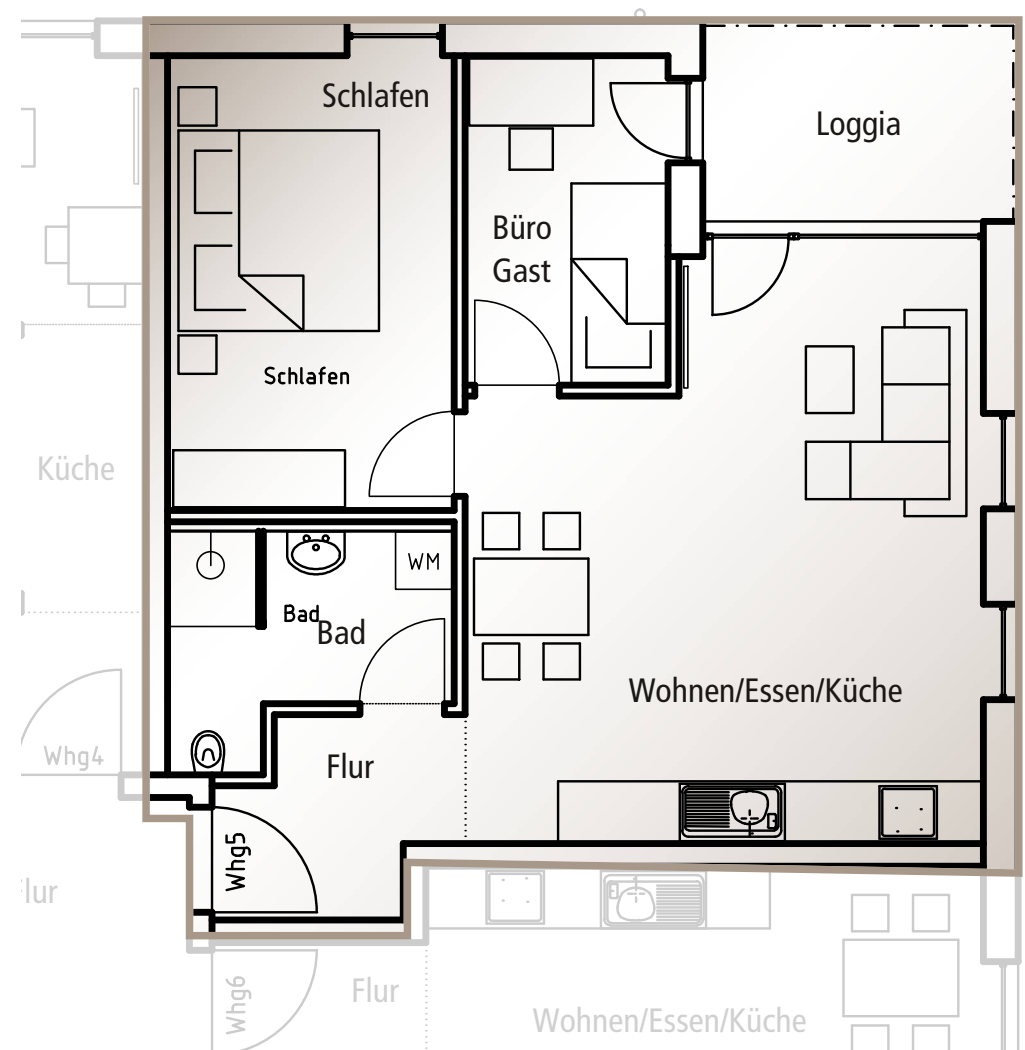
W 6

1. OG

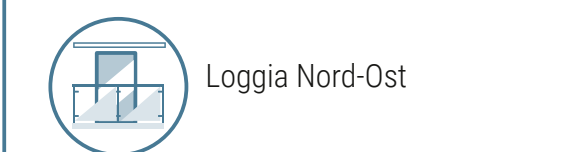
1. OG Nord-West



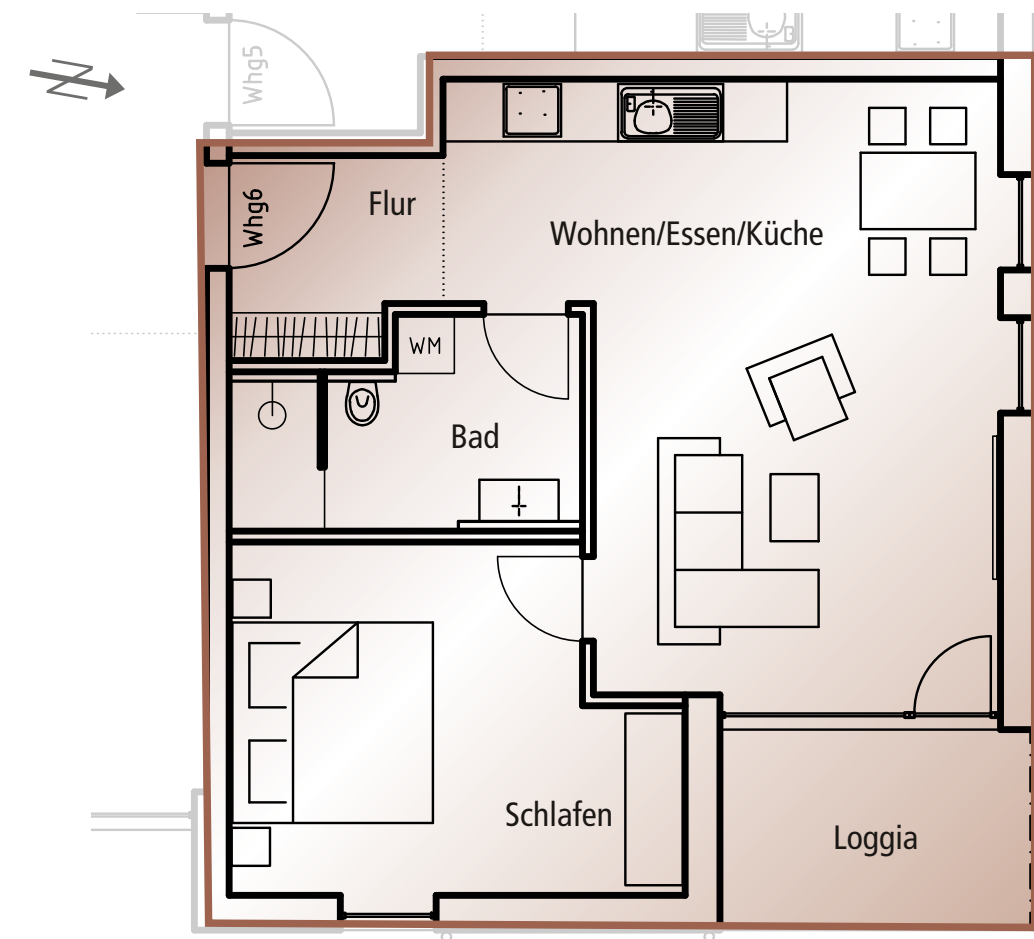
- Wohnfläche ca. 66 m²
- 1 Loggia Süd: Nutzfläche ca. 6,5 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



1. OG Nord-Ost



- Wohnfläche ca. 62 m²
- 1 Loggia Süd: Nutzfläche ca. 6,5 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



- Wohnungen 7-12: ca. 34 - 84 m²
- Zugang zu allen Geschossen über Treppe oder Aufzug
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabteil im EG
- Pro Wohnung ist ein Tiefgaragen-Stellplatz zu erwerben
- Jeweils ein Waschmaschinenanschluss im Bad

Alle im Exposé angegebenen Flächenangaben für Balkone und Loggien sind ohne Abzug, also tatsächlich vorhandene Balkonflächen.

In der Gesamtwohnfläche sind die Balkone bzw. Loggien nach Wohnflächenverordnung mit 50 % enthalten.

Alle Flächenangaben ohne Gewähr.



Loggia

W 7

4 Zimmer
Wohnfläche ca. 89 m²
Loggia ca. 7 m²

W 9

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 72 m²
Loggia ca. 4 m²

W 10

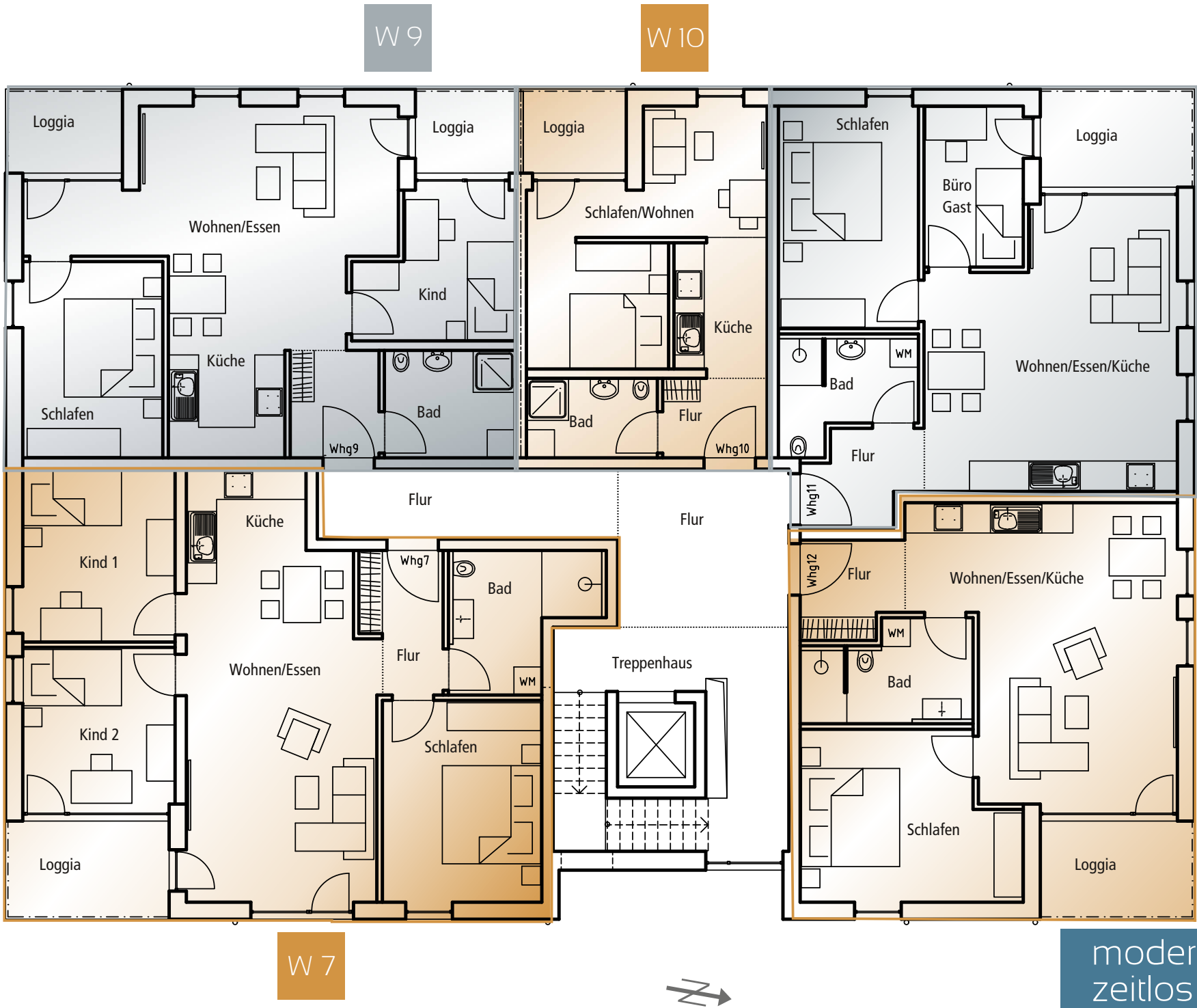
1 Zimmer
Wohnfläche ca. 35 m²
Loggia ca. 4 m²

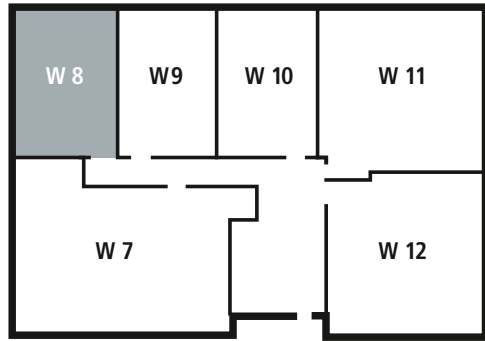
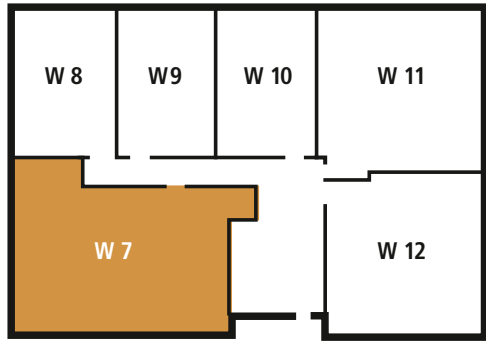
W 11

3 Zimmer
Wohnfläche ca. 66 m²
Loggia ca. 6,5 m²

W 12

2 Zimmer
Wohnfläche ca. 62 m²
Loggia ca. 6,5 m²





2. OG Süd-Ost

Loggia Süd-Ost

Wohnfläche ca. 89 m²

- 1 Loggia Süd-Ost:
Nutzfläche ca. 7 m²
- Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

16

2. OG Süd-West

Loggia Süd-West

Wohnfläche ca. 72 m²

- 1 Loggia Süd-West:
Nutzfläche ca. 4 m²
- Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

17

modern

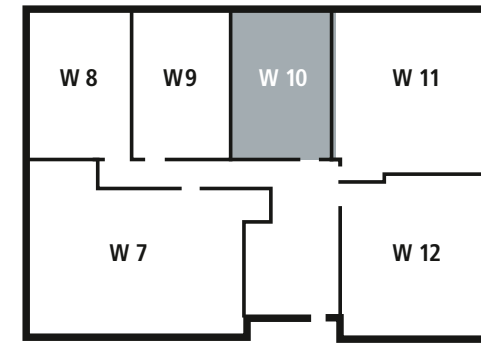
zeitlos

durchdacht

stylish wohnen - entspannt leben in Citylage



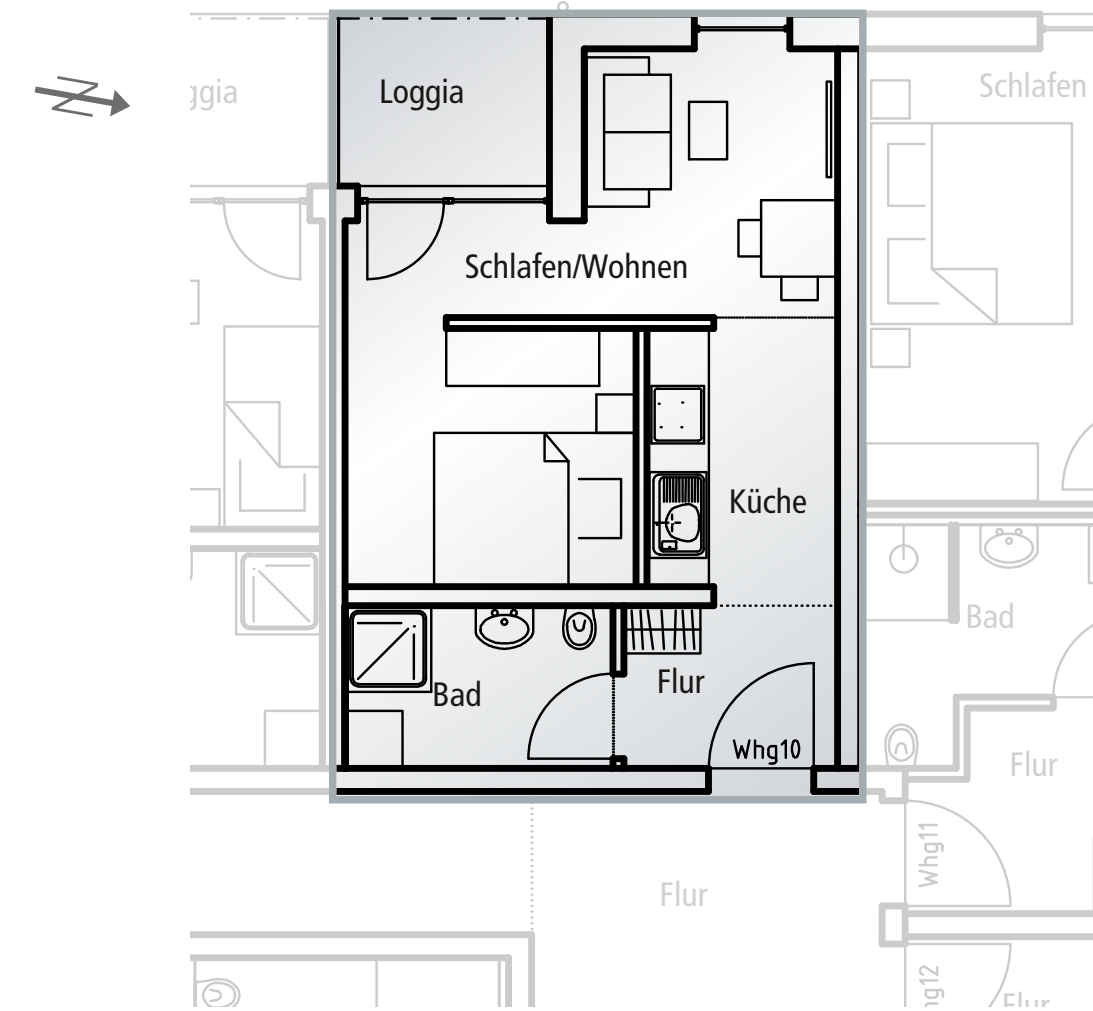
18



Wohnung mit Loggia
1 Zimmer / ca. 35 m²

W 10

2. OG



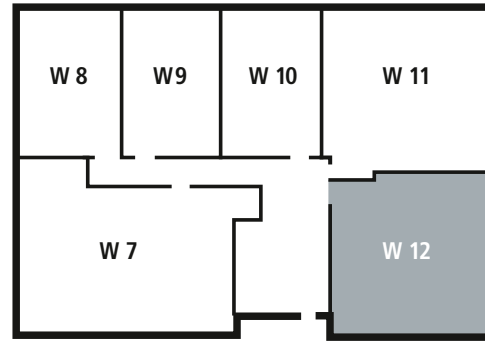
2. OG West



- Wohnfläche ca. 35 m²
- 1 Loggia Süd: Nutzfläche ca. 4 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

modern
zeitlos
durchdacht

19



2. OG Nord-West

Loggia Nord-West

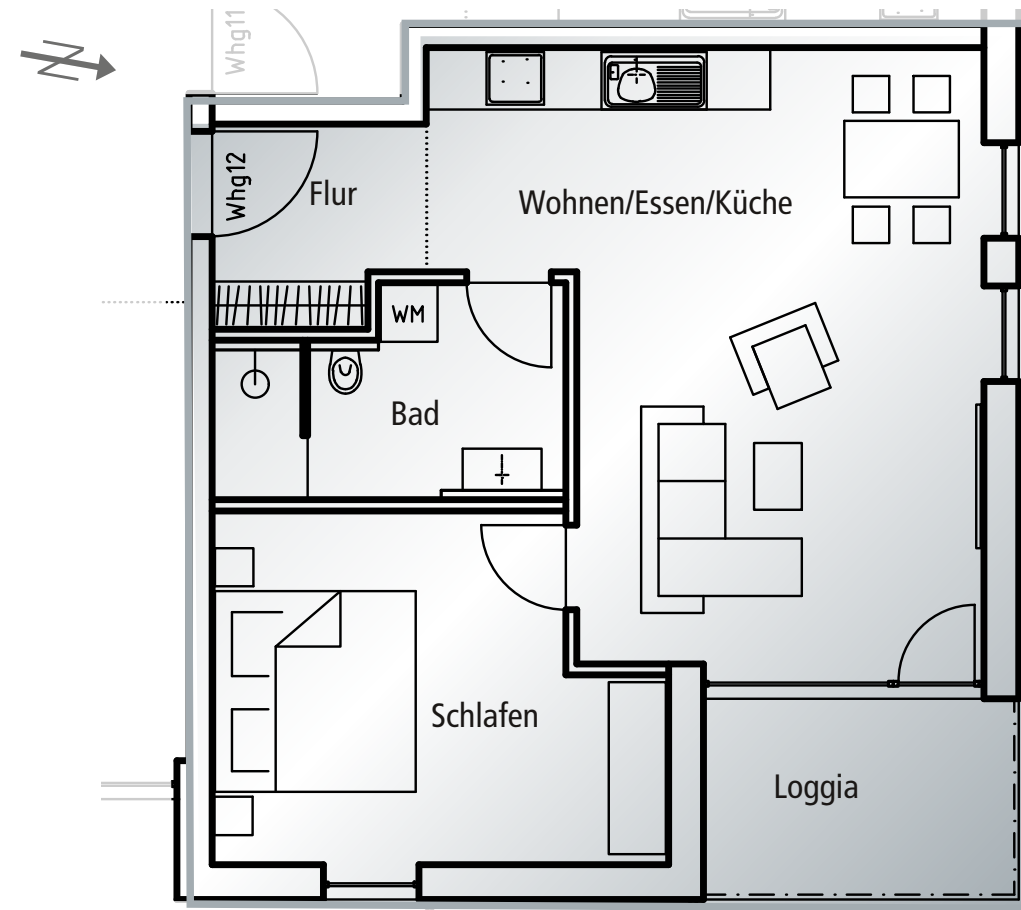
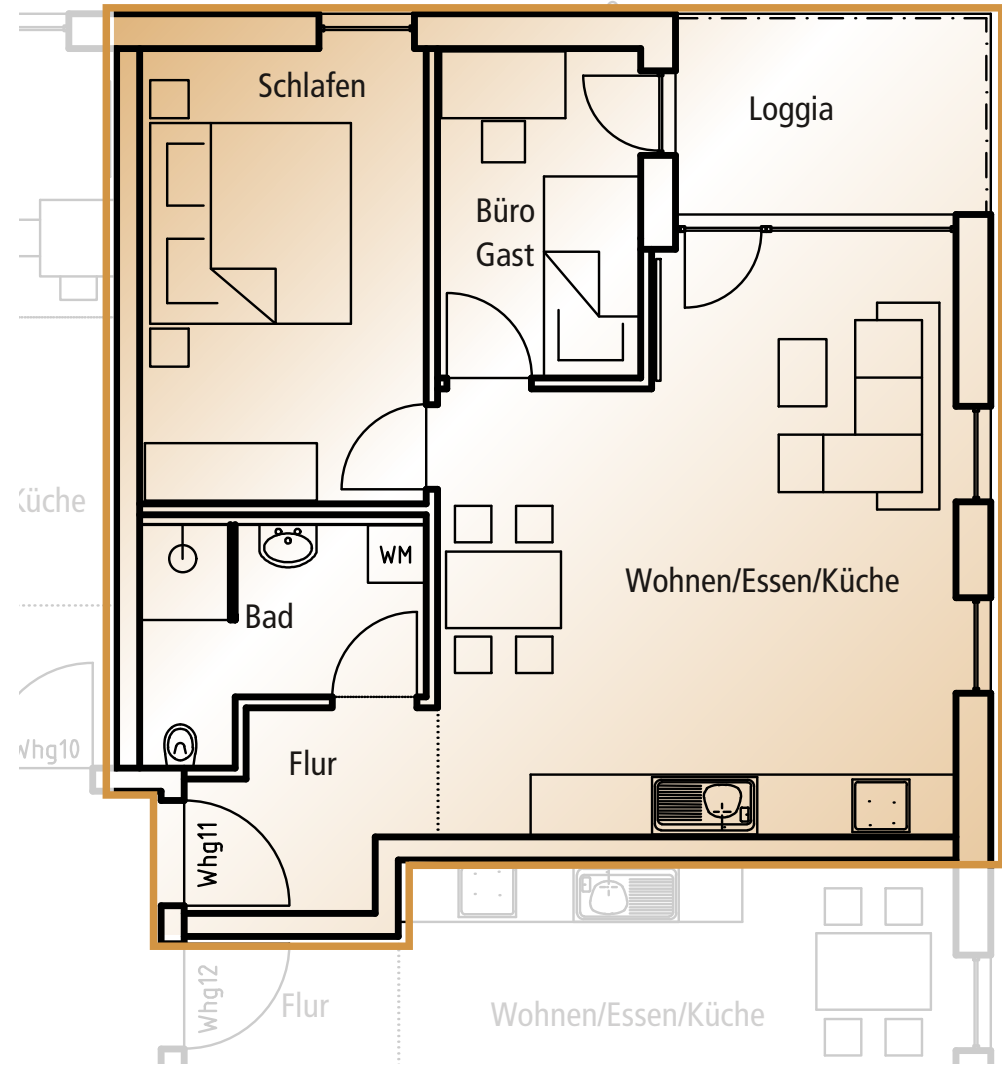
Wohnfläche ca. 66 m²

- 1 Loggia Süd: Nutzfläche ca. 6,5 m²
- Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

EXTERNI

Wohn- und Gewerbebau

20



2. OG Nord-Ost

Loggia Nord-Ost

Wohnfläche ca. 62 m²

- 1 Loggia Süd: Nutzfläche ca. 6,5 m²
- Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

modern
zeitlos
durchdacht

21

Maisonette-Wohnung

1. + 2. DG



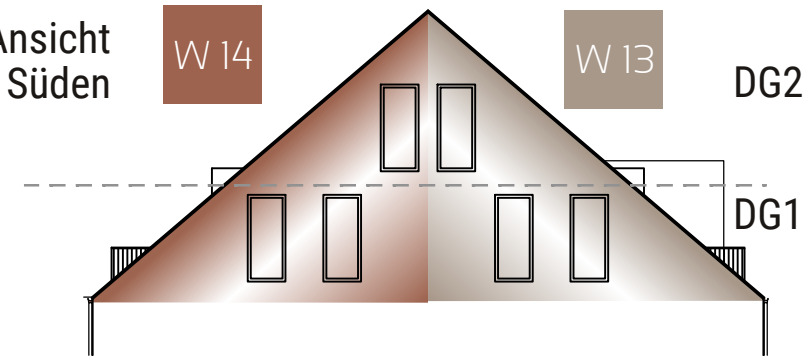
- Beide Wohnungen im Loggia im 1. DG
- Zugang zum 1. DG über Treppe oder Aufzug
- 1. DG und 2. DG sind durch eine Treppe verbunden
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabteil im UG
- Jeweils ein Waschmaschinenanschluss im Bad

Alle im Exposé angegebenen Flächenangaben für Balkone und Loggien sind ohne Abzug, also tatsächlich vorhandene Balkonflächen.

In der Gesamtwohnfläche sind die Balkone bzw. Loggien nach Wohnflächenverordnung mit 50 % enthalten.

Alle Flächenangaben ohne Gewähr.

Ansicht von Süden

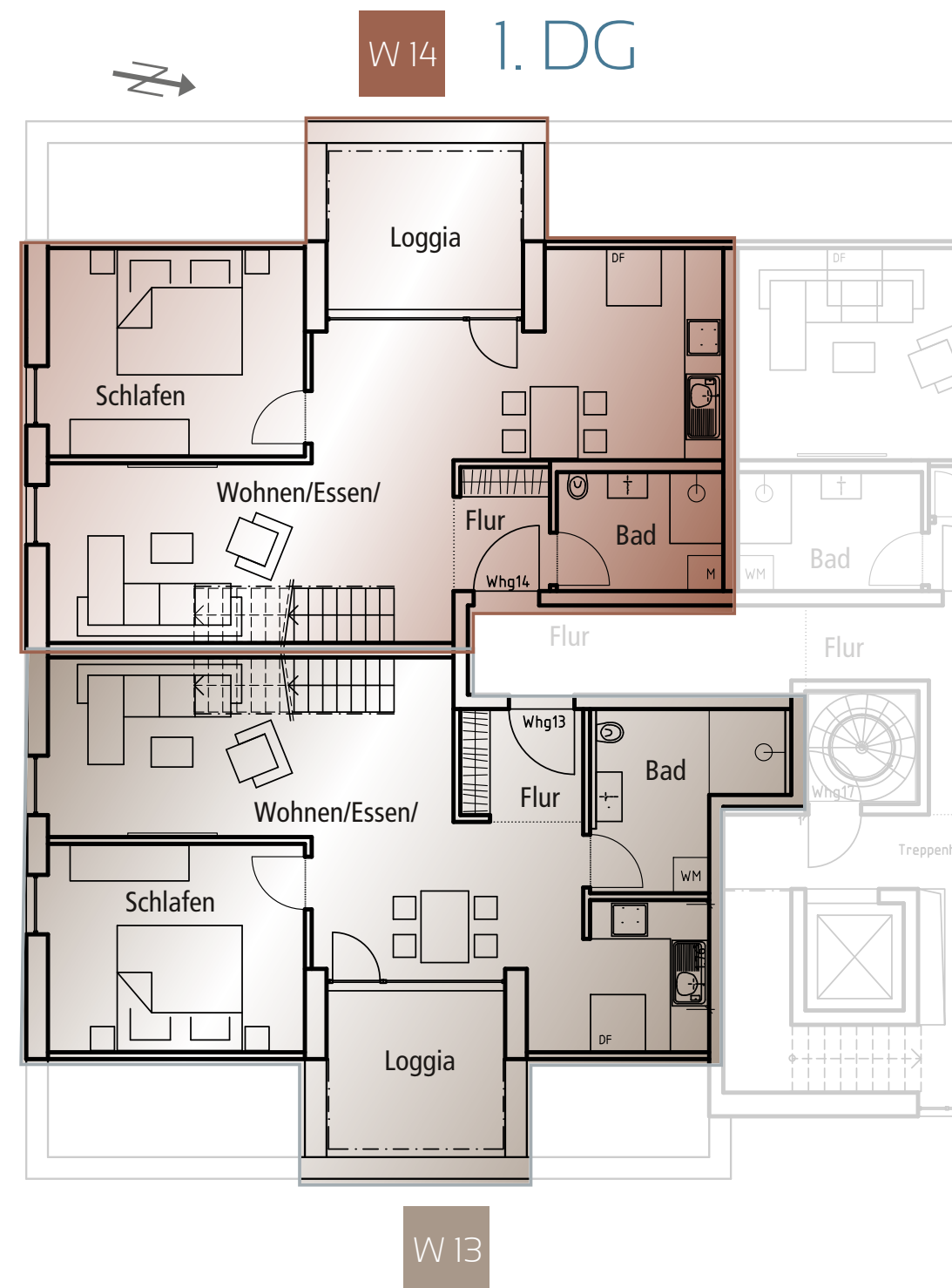


W 14

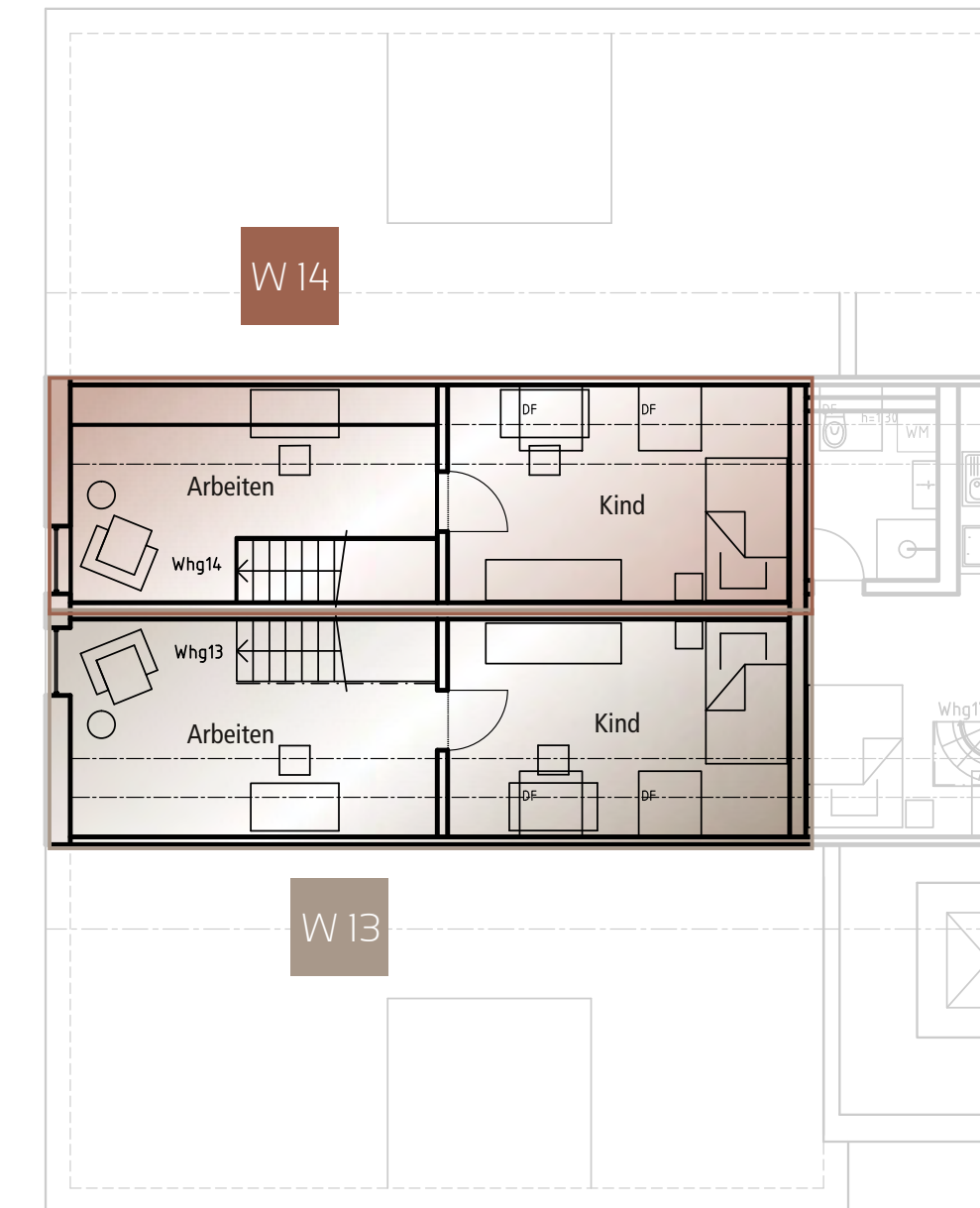
1. DG: 2 Zimmer
2. DG: 2 Zimmer
Wohnfläche (1.+2. DG)
ca. 87 m²
Loggia ca. 8,5 m²

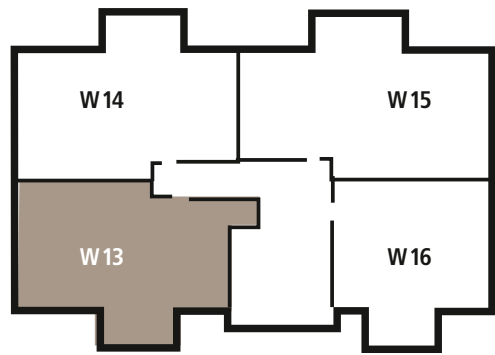
W 13

1. DG: 2 Zimmer
2. DG: 2 Zimmer
Wohnfläche (1.+2. DG)
ca. 87 m²
Loggia ca. 8 m²



2. DG

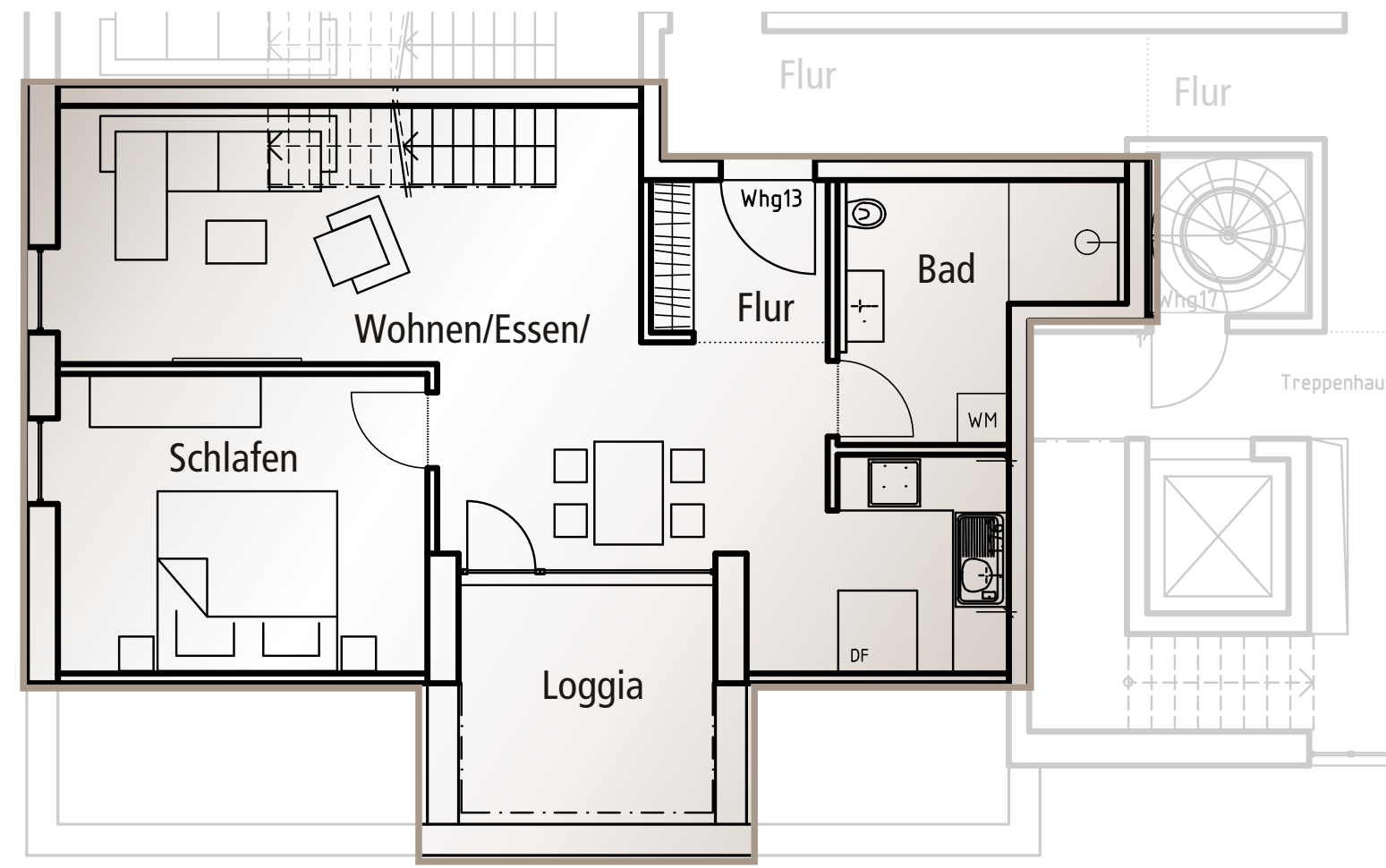




W14	W17	W15
W13		W16

Wohnfläche 1. DG: ca. 63 m²
2 Zimmer

Wohnfläche 2. DG: ca. 24 m²
2 Zimmer



1.+2. DG Süd-Ost

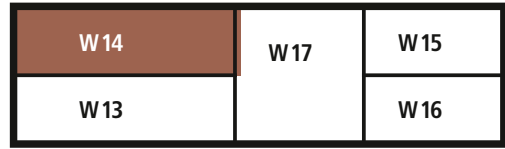


Loggia Ost

- Zimmer:
- Wohnen/essen/Küche und Schlafen
 - 1 Loggia Ost: Nutzfläche ca. 8 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad

1.+2. DG Süd-Ost

- Zimmer:
- Kind und Arbeiten
 - Zugang über Treppe



Wohnfläche 1. DG: ca. 63 m²
2 Zimmer

Wohnfläche 2. DG: ca. 24 m²
2 Zimmer

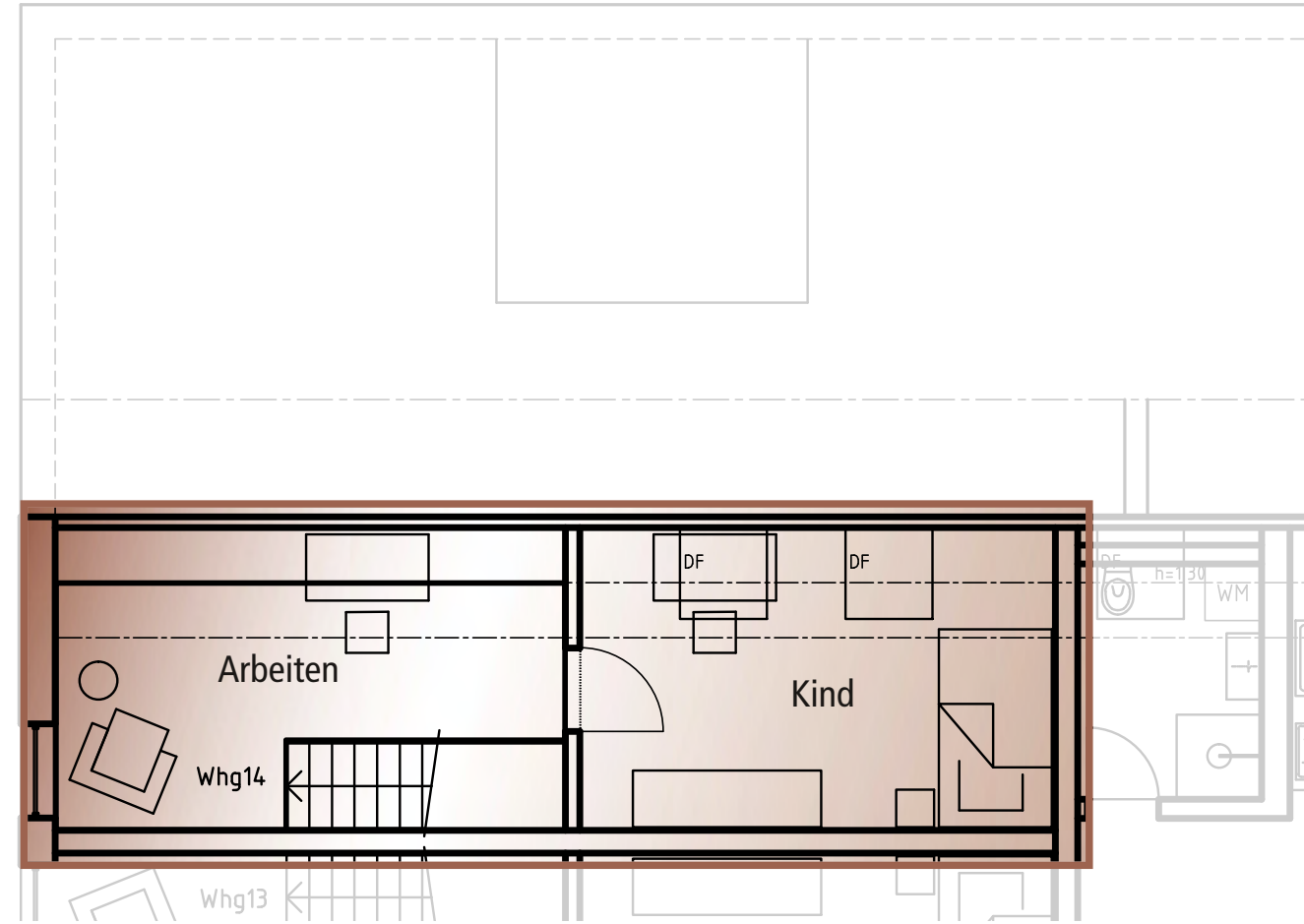
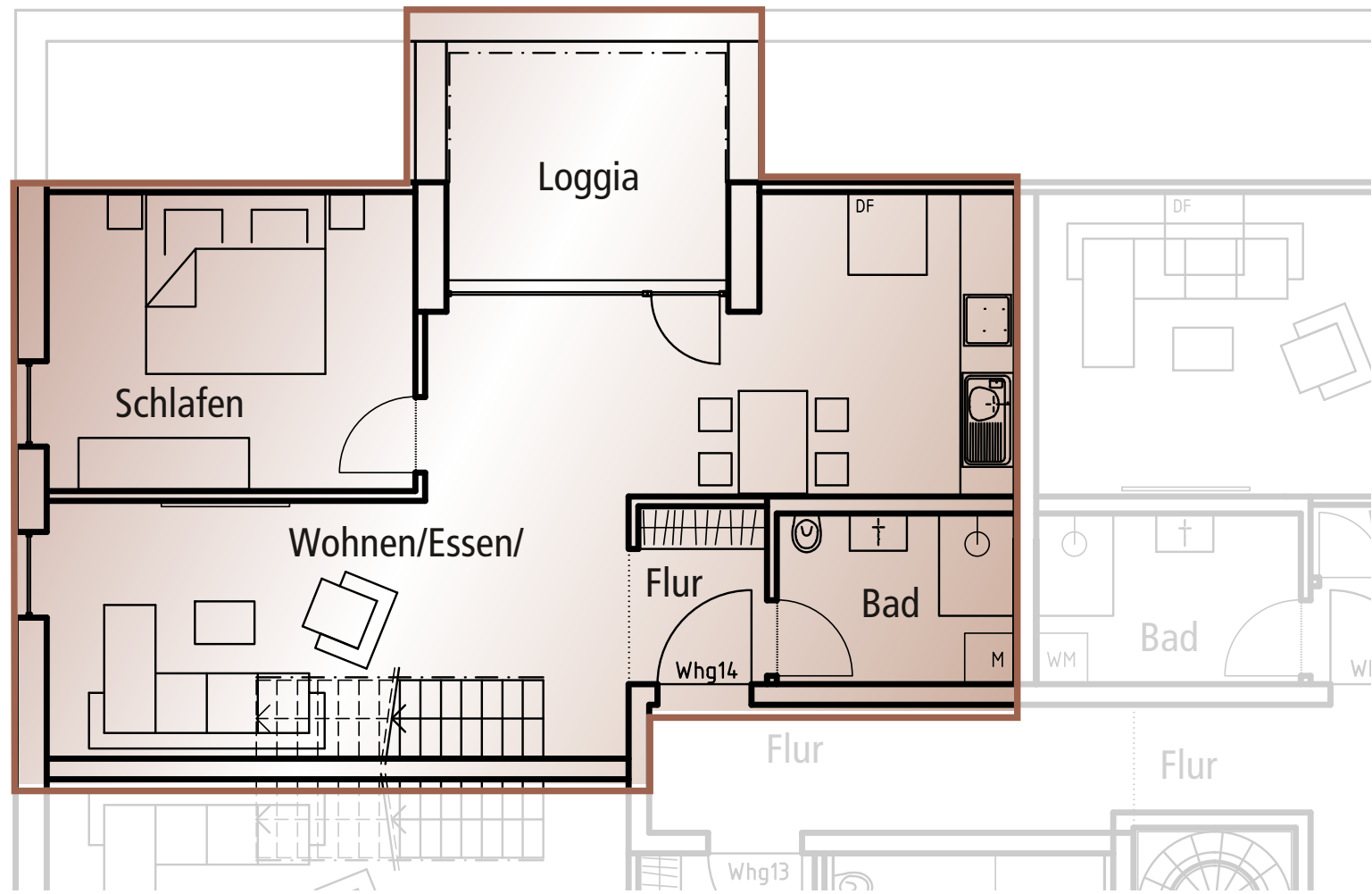


1.+2. DG Süd-Ost



Loggia West

- Zimmer:
Wohnen/Essen/Küche und Schlafen
- 1 Loggia Ost: Nutzfläche ca. 8,5 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



1.+2. DG Süd-Ost

- Zimmer:
Kind und Arbeiten
- Zugang über Treppe

Maisonette-Wohnung

1. + 2. DG

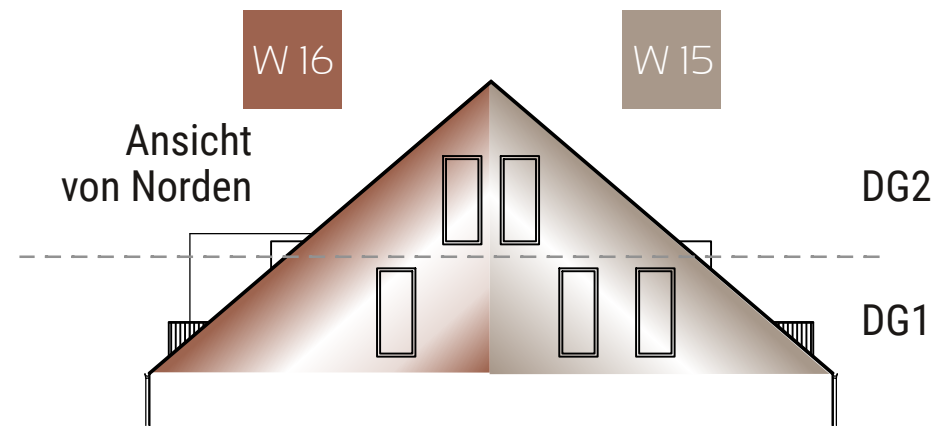


- Beide Wohnungen im Loggia im 1. DG
- Zugang zum 1. DG über Treppe oder Aufzug
- 1. DG und 2. DG sind durch eine Treppe verbunden
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabteil im UG
- Jeweils ein Waschmaschinenanschluss im Bad

Alle im Exposé angegebenen Flächenangaben für Balkone und Loggien sind ohne Abzug, also tatsächlich vorhandene Balkonflächen.

In der Gesamtwohnfläche sind die Balkone bzw. Loggien nach Wohnflächenverordnung mit 50 % enthalten.

Alle Flächenangaben ohne Gewähr.

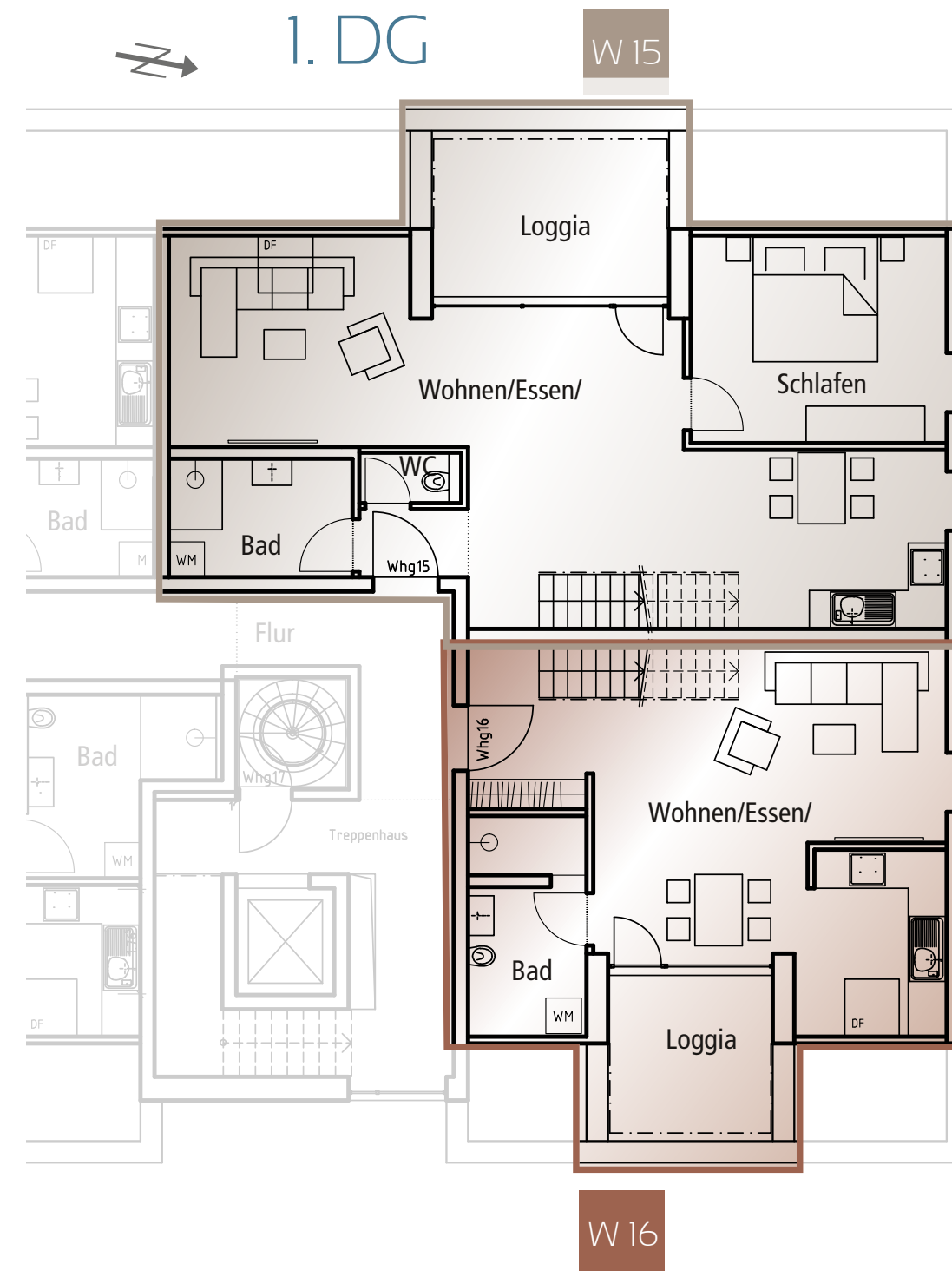


W 16

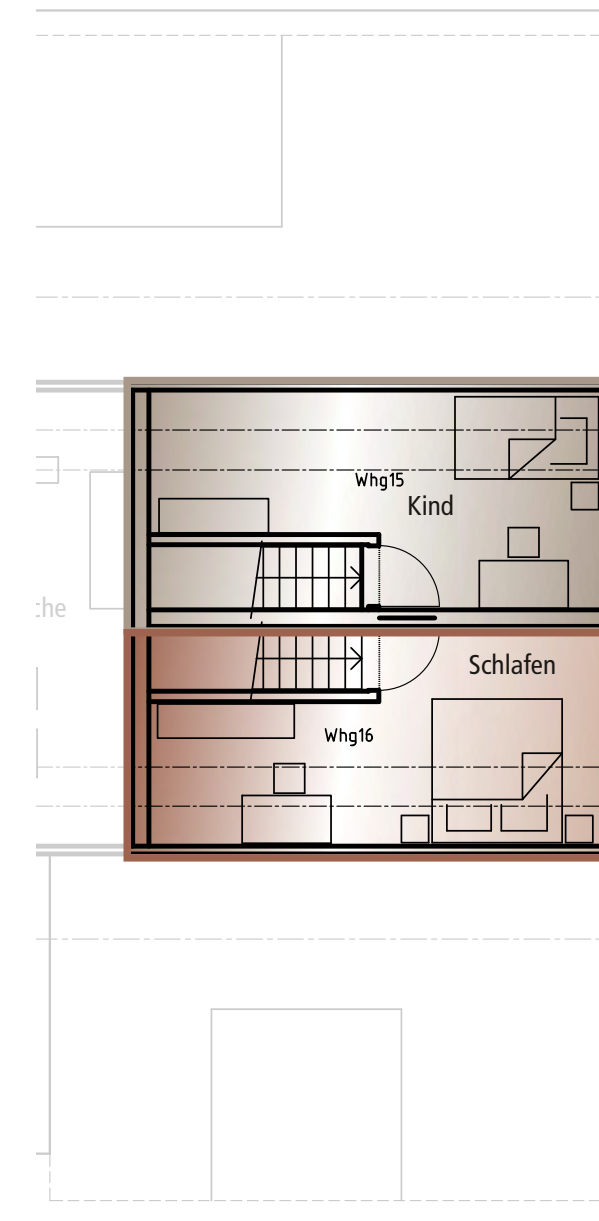
1. DG: 1 Zimmer
2. DG: 1 Zimmer
Wohnfläche (1.+2. DG)
ca. 60 m²
Loggia ca. 7 m²

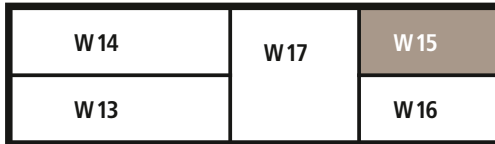
W 15

1. DG: 2 Zimmer
2. DG: 1 Zimmer
Wohnfläche (1.+2. DG)
ca. 86 m²
Loggia ca. 10 m²



2. DG





Wohnfläche 1. DG: ca. 72,5 m²
2 Zimmer

Wohnfläche 2. DG: ca. 13,5 m²
1 Zimmer

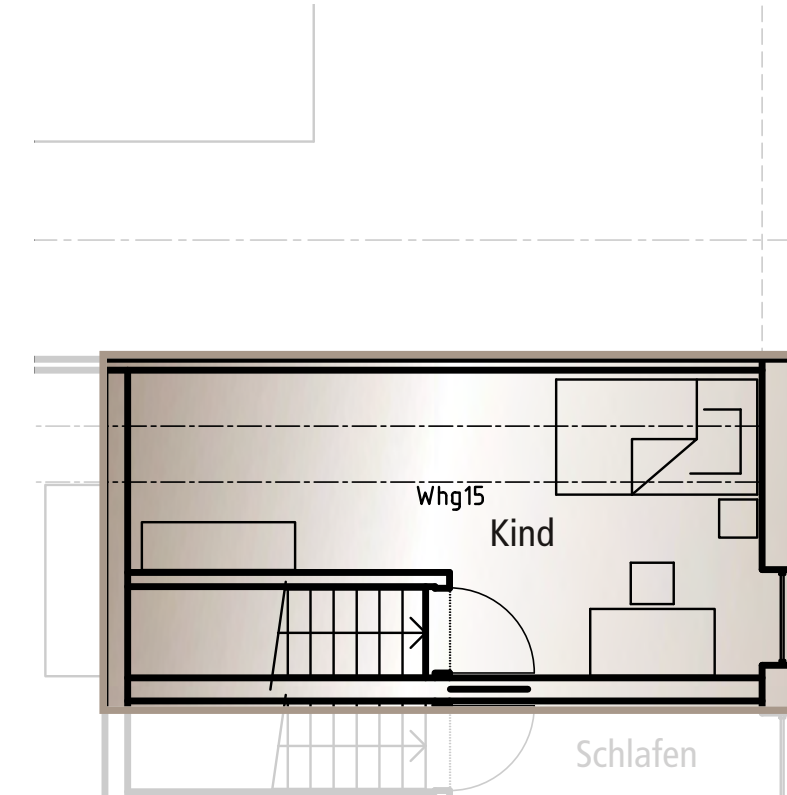
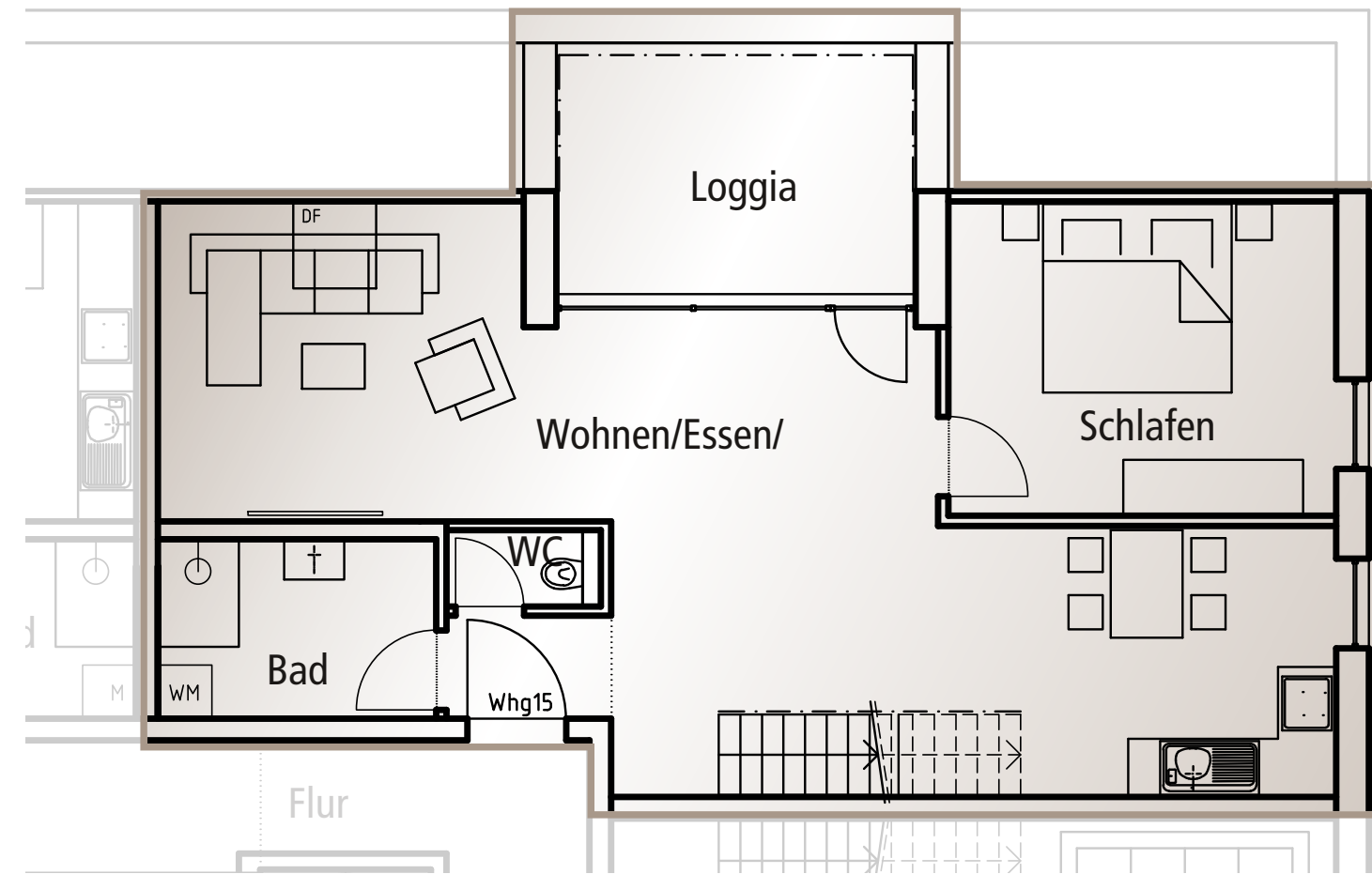


1.+2. DG Nord-West



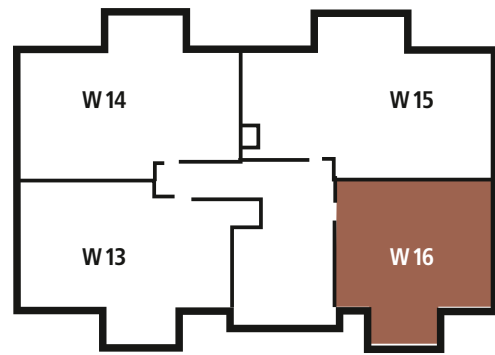
Loggia West

- Zimmer:
Wohnen/Essen/Küche und Schlafen
- 1 Loggia Ost: Nutzfläche ca. 10 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



1.+2. DG Nord-West

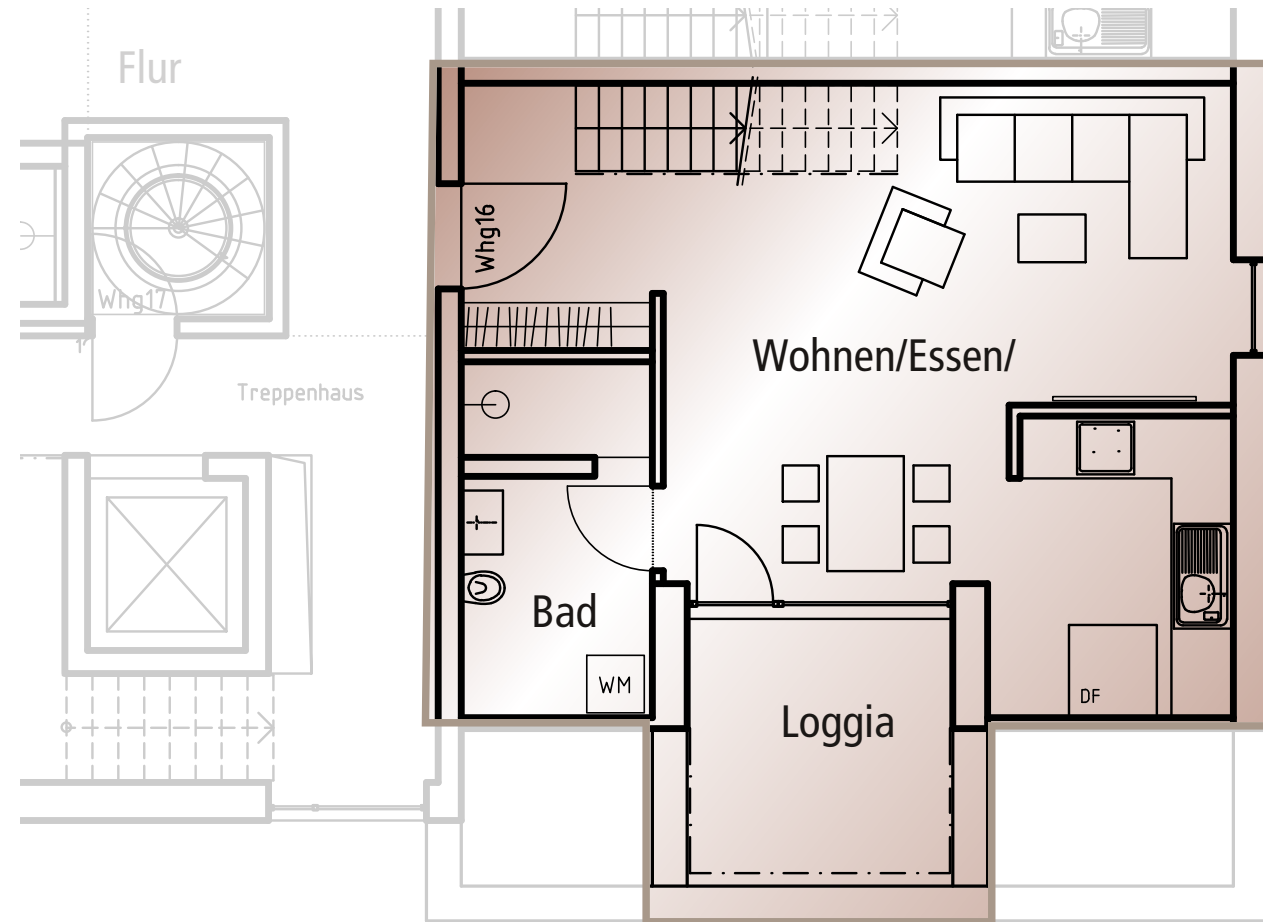
- Zimmer:
Kind
- Zugang über Treppe



W14	W17	W15
W13		W16

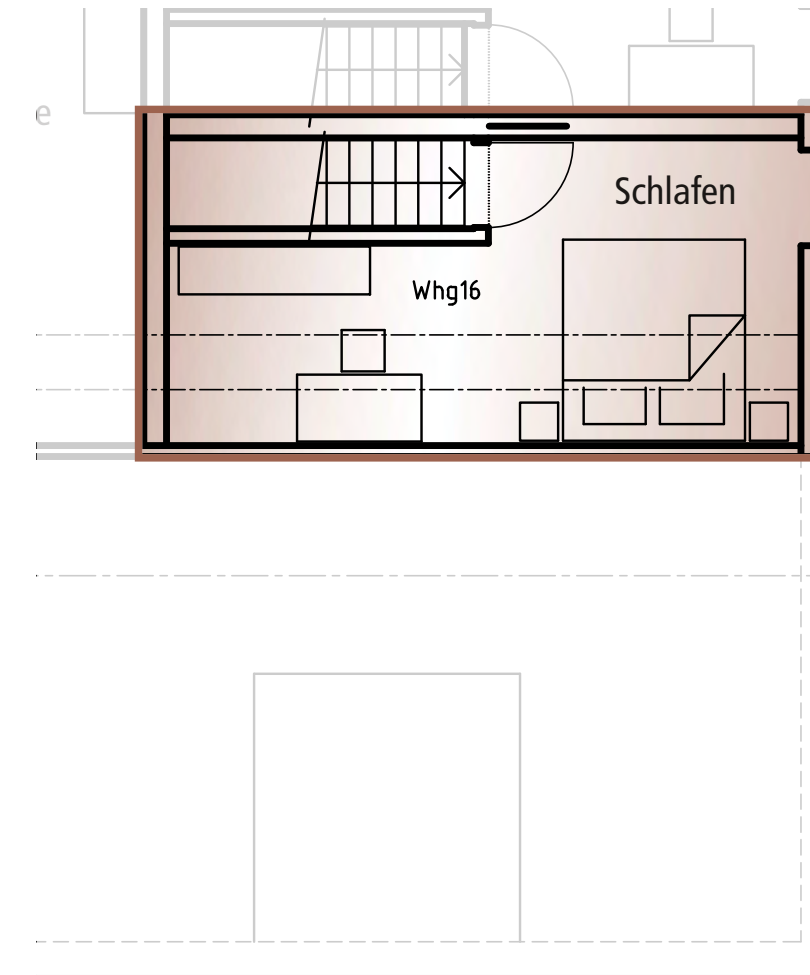
Wohnfläche 1. DG: ca. 46,5 m²
1 Zimmer

Wohnfläche 2. DG: ca. 13,5 m²
1 Zimmer



Loggia Ost

- Zimmer:
Wohnen/Essen/Küche
- 1 Loggia Ost: Nutzfläche ca. 7 m²
 - Ein Waschmaschinenanschluss im Bad



- Zimmer:
Schlafen
- Zugang über Treppe

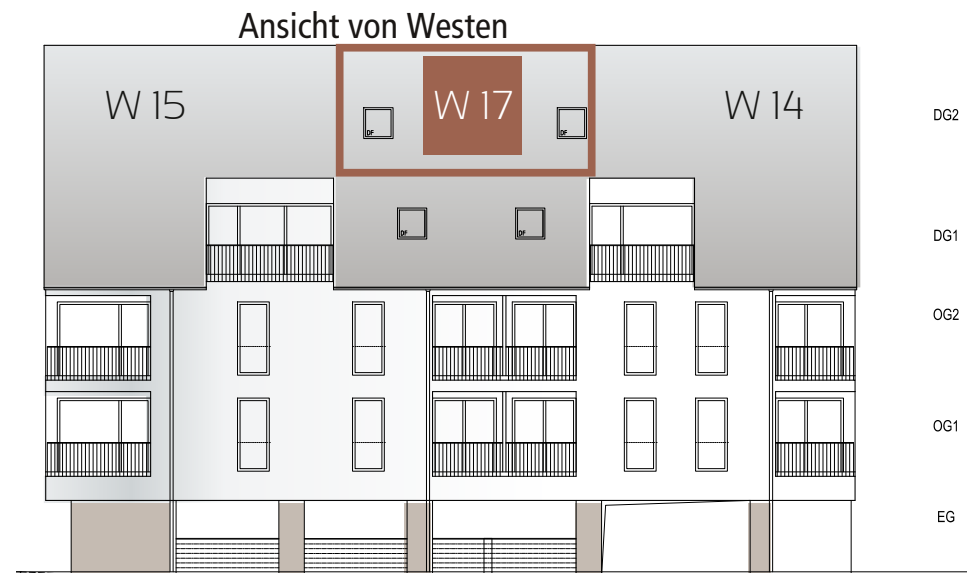


Dachwohnung

Zugang über Wendeltreppe

- Zugang zum über Wendeltreppe ab 1. DG über Wendeltreppe
- Jede Wohnung verfügt über einen Kellerabteil im UG
- Jeweils ein Waschmaschinenanschluss im Bad
- Ein Tiefgaragenplatz ist zu erwerben

Alle Flächenangaben ohne Gewähr.
Wohnflächenermittlung nach Wohnflächenverordnung

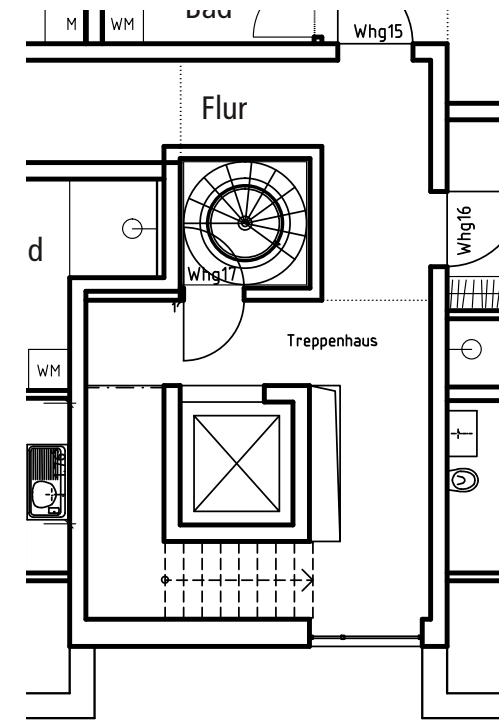


W 17

1. DG: Zugang über Wendeltreppe
2. DG: 1 Zimmer
Wohnfläche ca. 35 m²

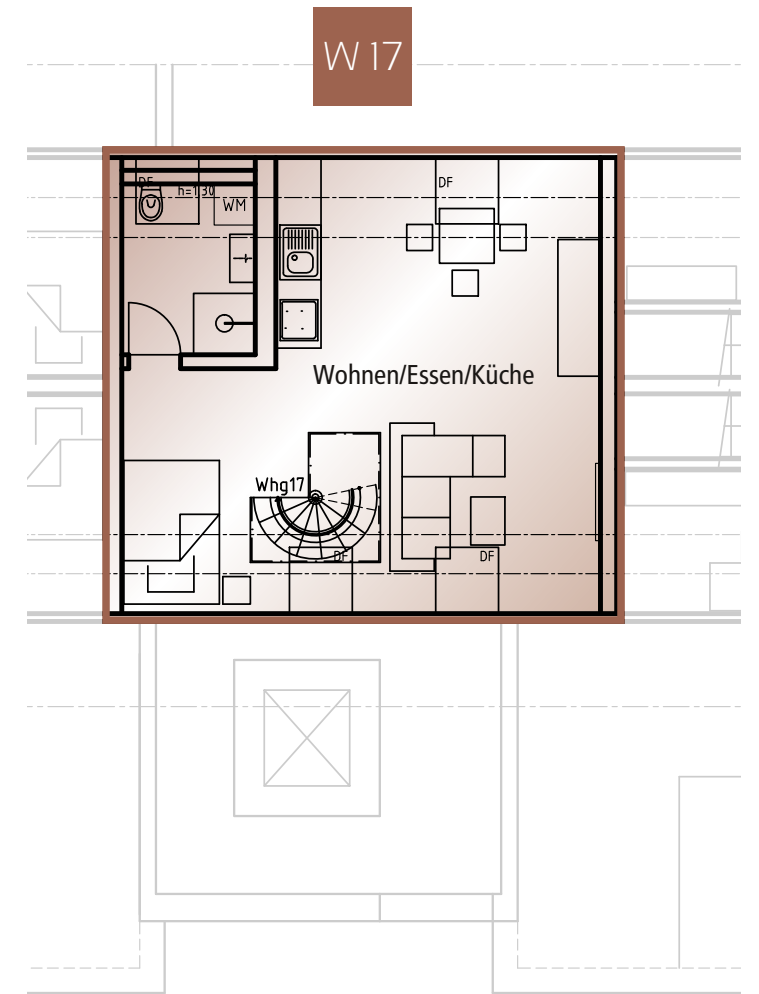
W 14	W 17	W 15
W 13		W 16

1. DG Zugang W 17



2. DG

Dachwohnung 1 Zimmer / ca. 35 m²



Wohnungsansichten

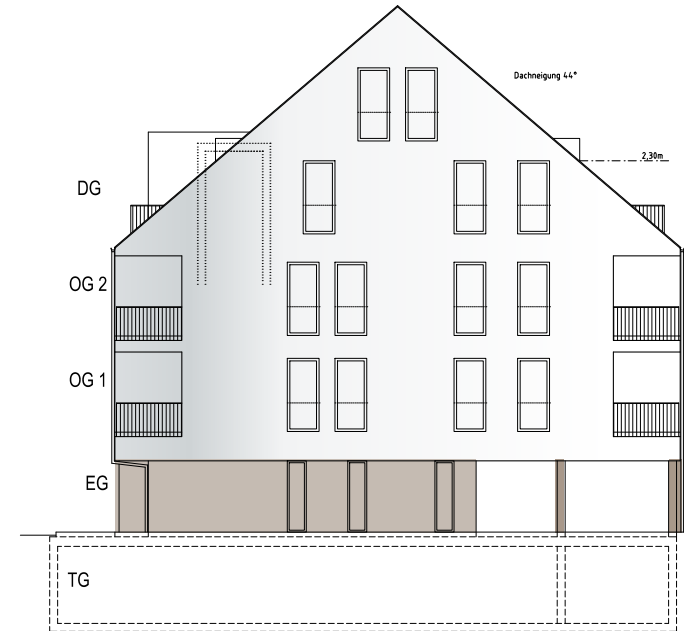
Ansicht von Osten



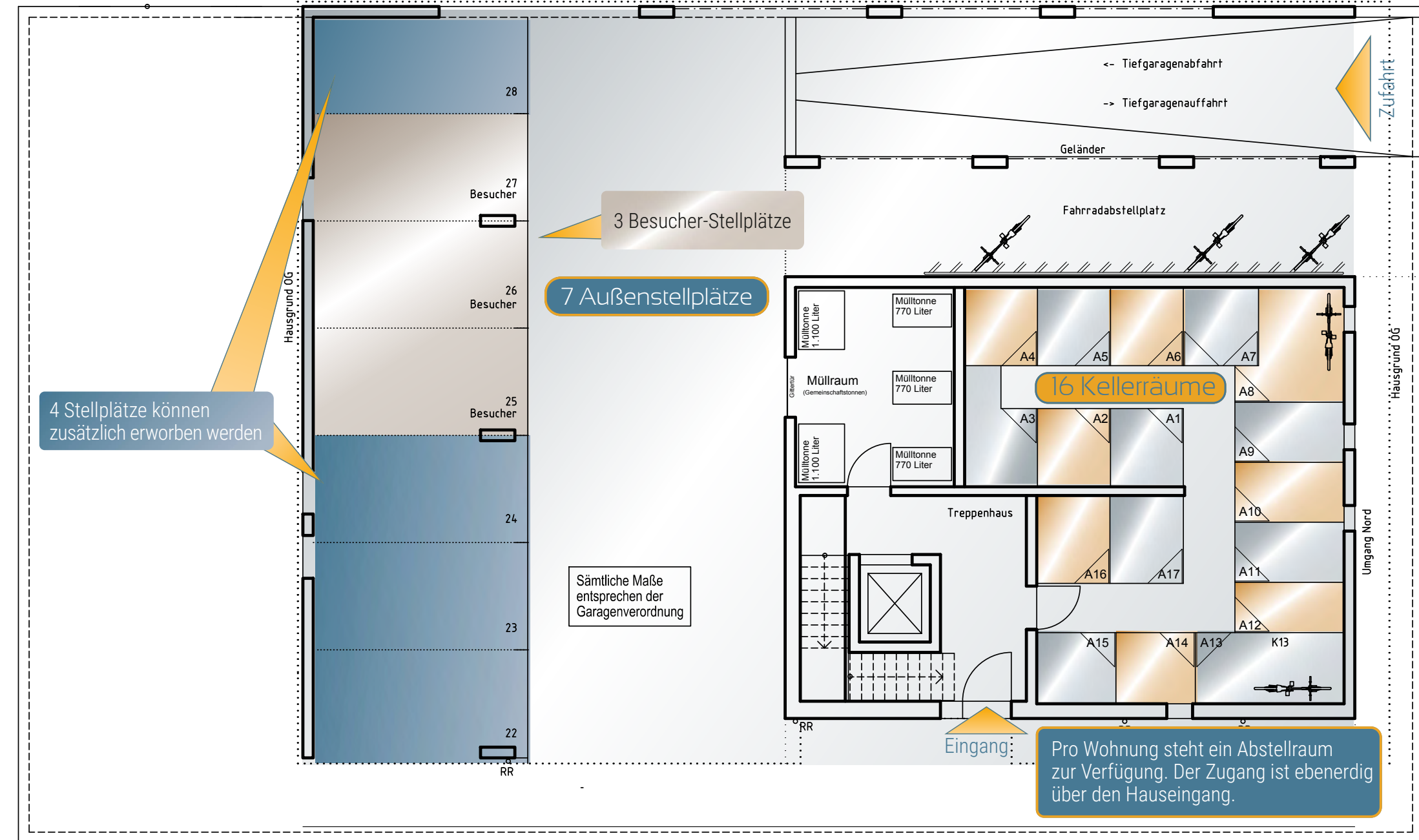
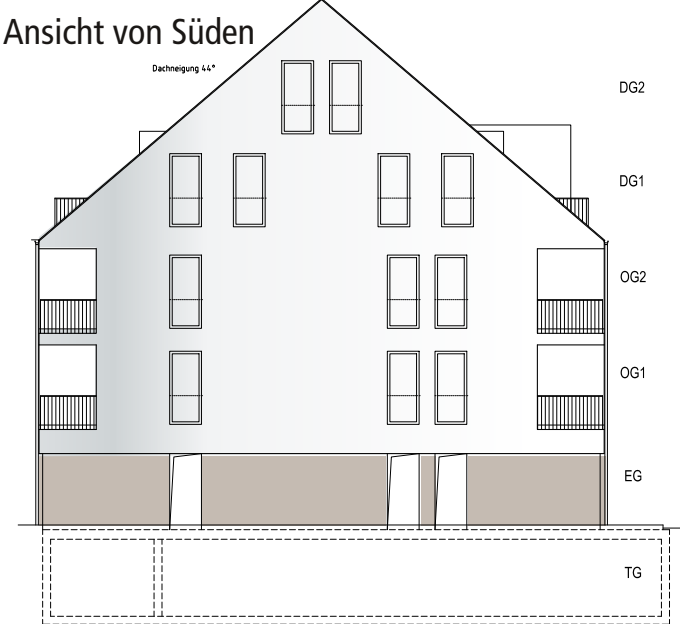
Ansicht von Westen



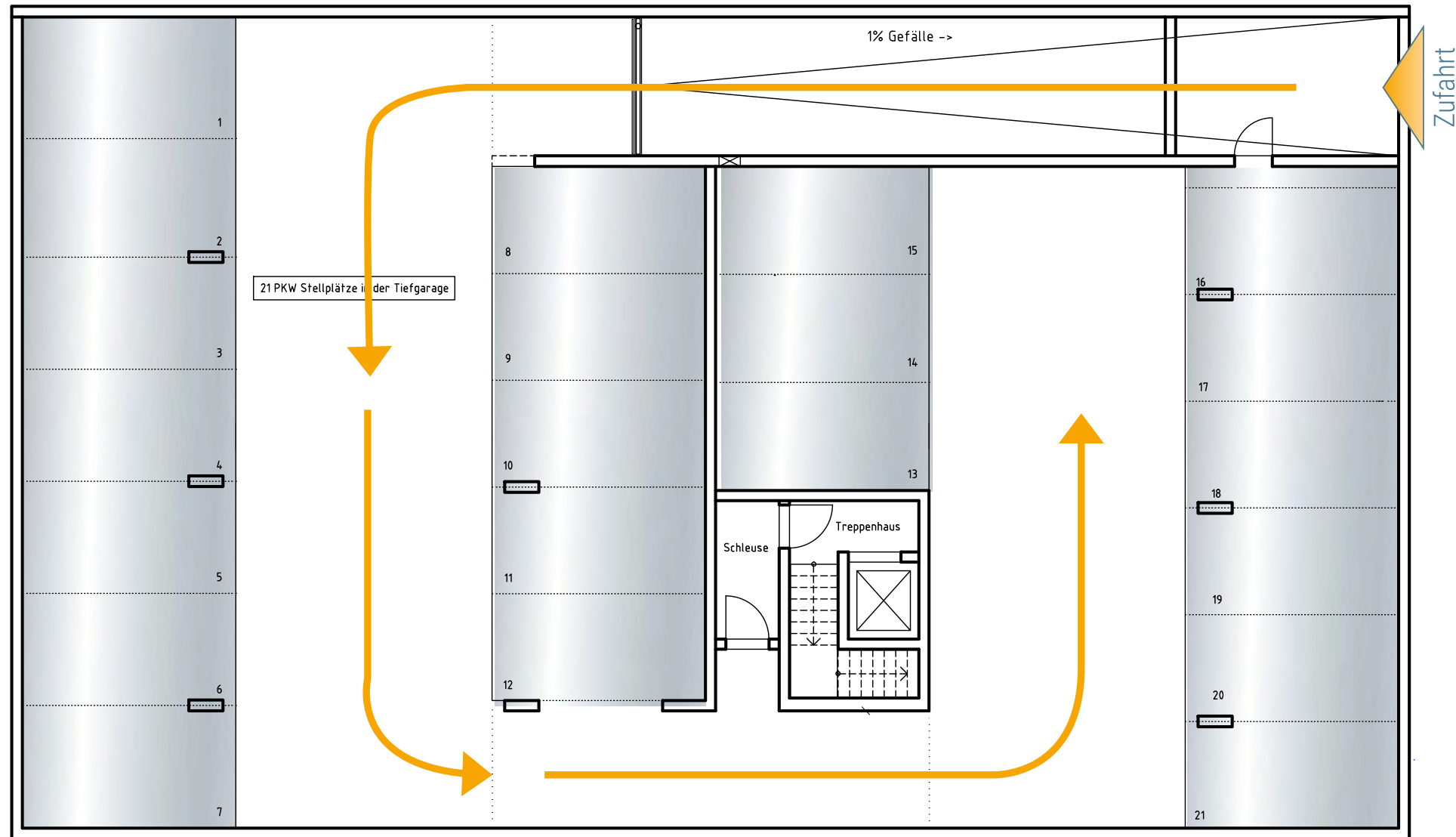
Ansicht von Norden



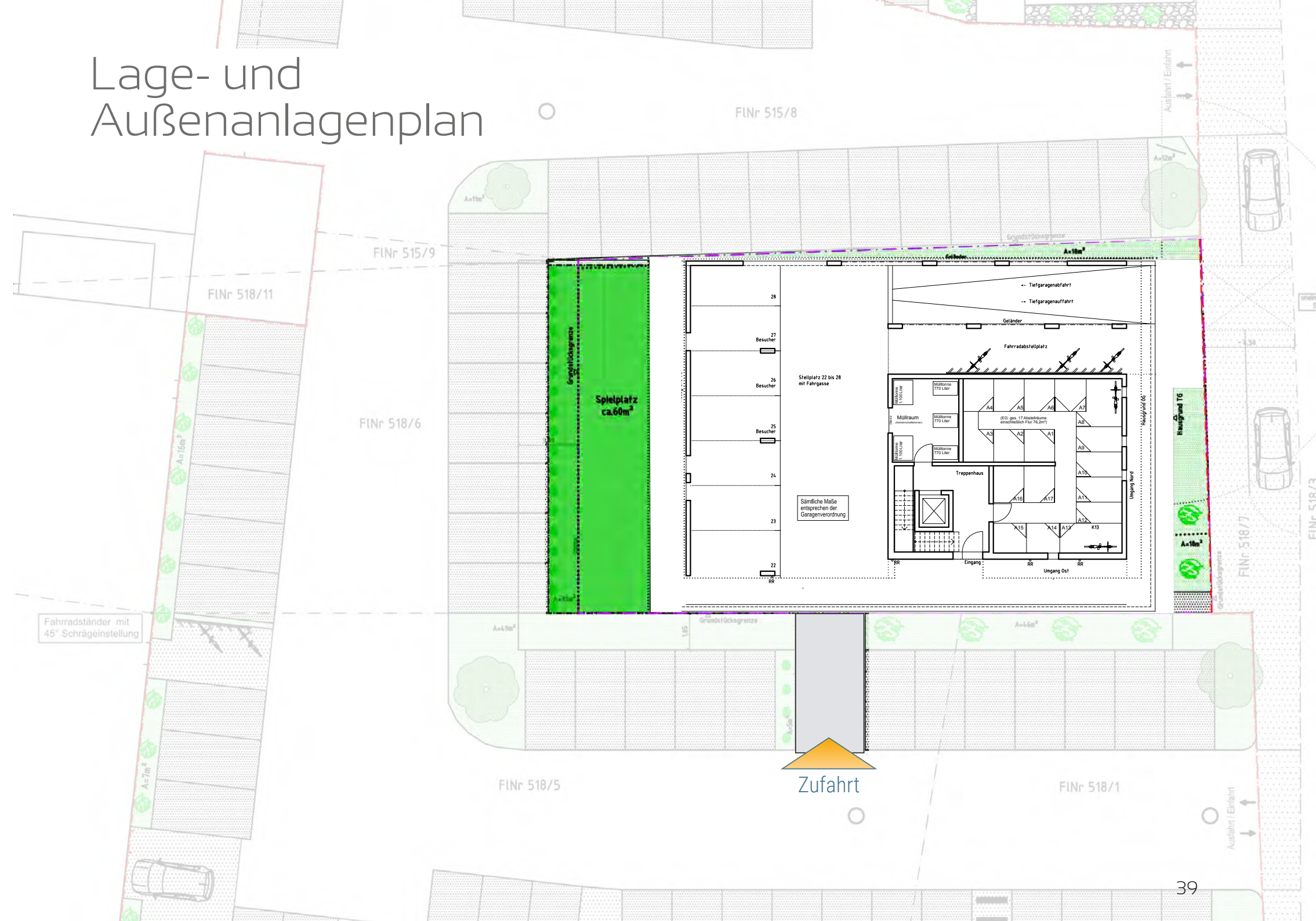
Ansicht von Süden



Tiefgaragengeschoß - 21 Stellplätze



Lage- und Außenanlagenplan



Ihre unabhängige Finanzierungsberatung

Ob Eigenheim, Gewerbeimmobilie oder Förderprojekt: Bei Stadtmüller stellen wir Ihre Ziele in den Mittelpunkt. Mit umfassender Expertise und persönlicher Betreuung entwickeln wir dabei individuelle Finanzierungskonzepte, die genau auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten sind. Egal ob privat oder gewerblich – wir begleiten Sie zuverlässig auf Ihrem Weg.

- Finanzierungs- und Förderberatung für private Immobilienkäufe
- Finanzierungs- und Förderberatung für Kapitalanlage Immobilien
- Finanzierungs- und Förderberatung für private Bauprojekte
- Finanzierungs- und Förderberatung für gewerbliche Bauprojekte

Lassen Sie sich beraten

Wir wissen, dass die Welt der Finanzen ein komplexes Labyrinth sein kann. Aber mit unseren Finanzierungsberatern an Ihrer Seite wird der Weg klarer denn je.

Gottfried Stadtmüller
0171 55 66 838
gs@stadtmueller-finanzieurung.de

Julian Stadtmüller
0151 520 978 43
jus@stadtmueller-finanzieurung.de

stadtmueller-finanzieurung.de

Ihr neues Zuhause Mit Fördermitteln jetzt zum Greifen nah!

Sichern Sie sich Ihre maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung und profitieren Sie von unserer über 34-jährigen Erfahrung als unabhängiger Finanzierungs- und Förderexperte.

Die Highlights im Überblick

- Anspruchsvolle Architektur
- Energieeffizienter Wohnkomfort
- KfW Familienförderung
- Kinderzuschuss der BayernLabo

Eckdaten zum Beispiel Vorhaben in Illertissen

Persönliche Daten	Familie, 1 Kind, seit < 7 Jahren verheiratet, mtl. Haushaltsnetto 3.300 €, Kindergeld 225€
Vorhaben:	Kauf Eigentumswohnung, Dietenheimer Str. 9, 89257 Illertissen
Objektdaten:	ETW 14



Objektkosten Beispiel

Kaufpreis incl. TG Stellplatz	459.000 €
Kaufnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar, ...) ca. 5,50 %	25.245 €
Gesamtkosten	484.245 €
Eigenkapital	85.745 €
Labo Kinderzuschuss	7.500 €
Eigenkapital gesamt	93.000 €
Finanzierungsbetrag	391.000 €

Finanzierungsbeispiel*

Institut	Betrag	Sollzins	eff. Zins	Tilgung	Zinsbindung	Mtl Rate
BayernLabo Wohnungsbau-Prg.	50.000 €	0,50 %	0,57 %	1,00 %	15 J.	62,50 €
Bank	121.000 €	3,05 %	3,12 %	1,50 %	10 J.	458,79 €
KfW 300	220.000 €	1,77 %	1,81 %	2,15 %	10 J.	718,12 €
Monatliche Rückzahlrate	Ø Zins 2,00 %					1.239,41 €

*für Fördermittel besteht kein Rechtsanspruch. Es gelten die jeweiligen Förderkriterien. Eine Finanzierungszusage ist abhängig von einer positiven Bonitäts- und Objektprüfung durch eine Bank.



www.externi.de

EXTERNI

Wohn- und
Gewerbebau

Ein Projekt von:
EXTERNI
Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
Turmstraße 70 · 89231 Neu-Ulm
info@externi.de

Vertrieb durch:
EXTERNI-Immobilien
Walter Biersack

Immobilienfinanzierung:
Gottfried Stadtmüller
gs@stadtmueller-finanziierung.de

Jetzt anrufen:  Telefon 0731/95 4154-60