

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN



LAGEPLAN - 1:1000

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN



LAGEPLAN - 1:500

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN

DAS GEBÄUDE WIRD ÜBER DIE PRIVATE STRASSE ERSCHLOSSEN. DER ZUTRITT INS HAUS ERFOLGT ÜBER EINE EINGEZOGENE NISCHE AUF DER NORDSEITE.

DIREKT DARAN ANGEGLIEDERT IST DAS BAD UND EIN GÄSTEZIMMER.

DER KOCH- UND ESSBEREICH MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM ABSTELLRAUM IST NACH SÜDEN AUSGERICHTET. DIREKT ANGRENZEND IST DER WOHNBEREICH, FÜR MEHR RUHE, NACH HINTEN ZURÜCKVERSETZT.

DIE FASSADE DES GEBÄUDES WIRD VERPUTZT. TEILBEREICHE ERHALTEN EINE ANDERE PUTZSTRUKTUR UND WERDEN FARBBLICH LEICHT ABGESETZT.

AN DER SÜDOSTECKE BEFINDET SICH EIN ÜBERDACHTER TERRASSENBEREICH.

DAS DACH DER TERRASSE WIRD VON HOLZSTELLEN GETRAGEN. DIESE GLIEDERN DEN BEREICH UND SCHAFFEN ZUDEM PRIVATSPHÄRE ZWISCHEN AUßEN UND INNEN FÜR DIE BEWOHNER.

DIE GARAGE IST AM WESTLICHEN TEIL DES GEBÄUDES ANGEORDNET. DARAN ANGEGLIEDERT IST EIN NEBENRAUM.



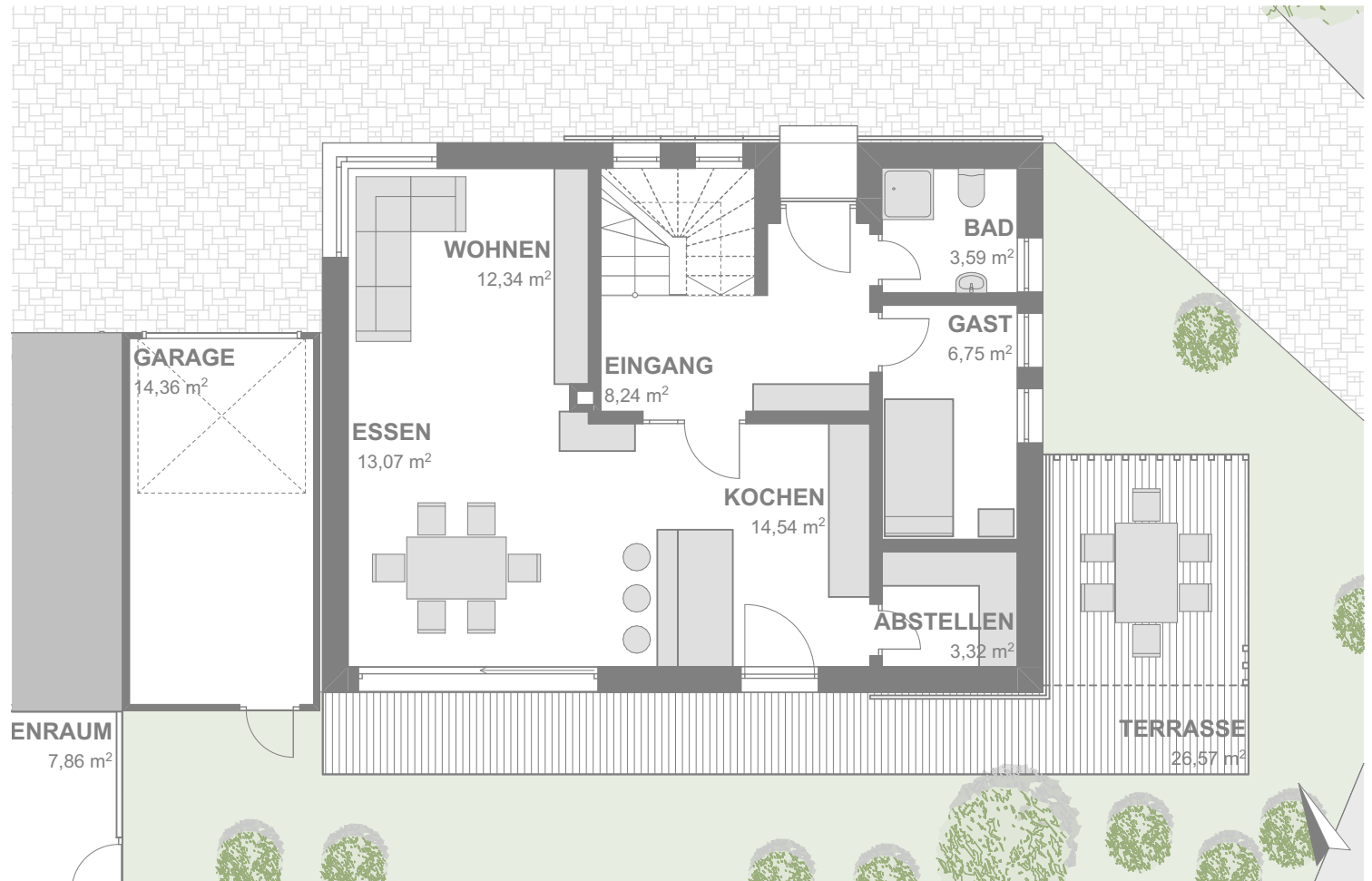
GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 1:200

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN

## ERDGESCHOSS

EINGANG	8,24 m <sup>2</sup>
BAD	3,59 m <sup>2</sup>
KOCHEN	14,54 m <sup>2</sup>
ESSEN	13,07 m <sup>2</sup>
WOHNEN	12,34 m <sup>2</sup>
GAST	6,75 m <sup>2</sup>
ABSTELLEN	3,32 m <sup>2</sup>
gesamt	61,85 m <sup>2</sup>
TERRASSE	26,57 m <sup>2</sup>
GARAGE	14,36 m <sup>2</sup>
NEBENRAUM	7,86 m <sup>2</sup>
gesamt	22,22 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 1:100

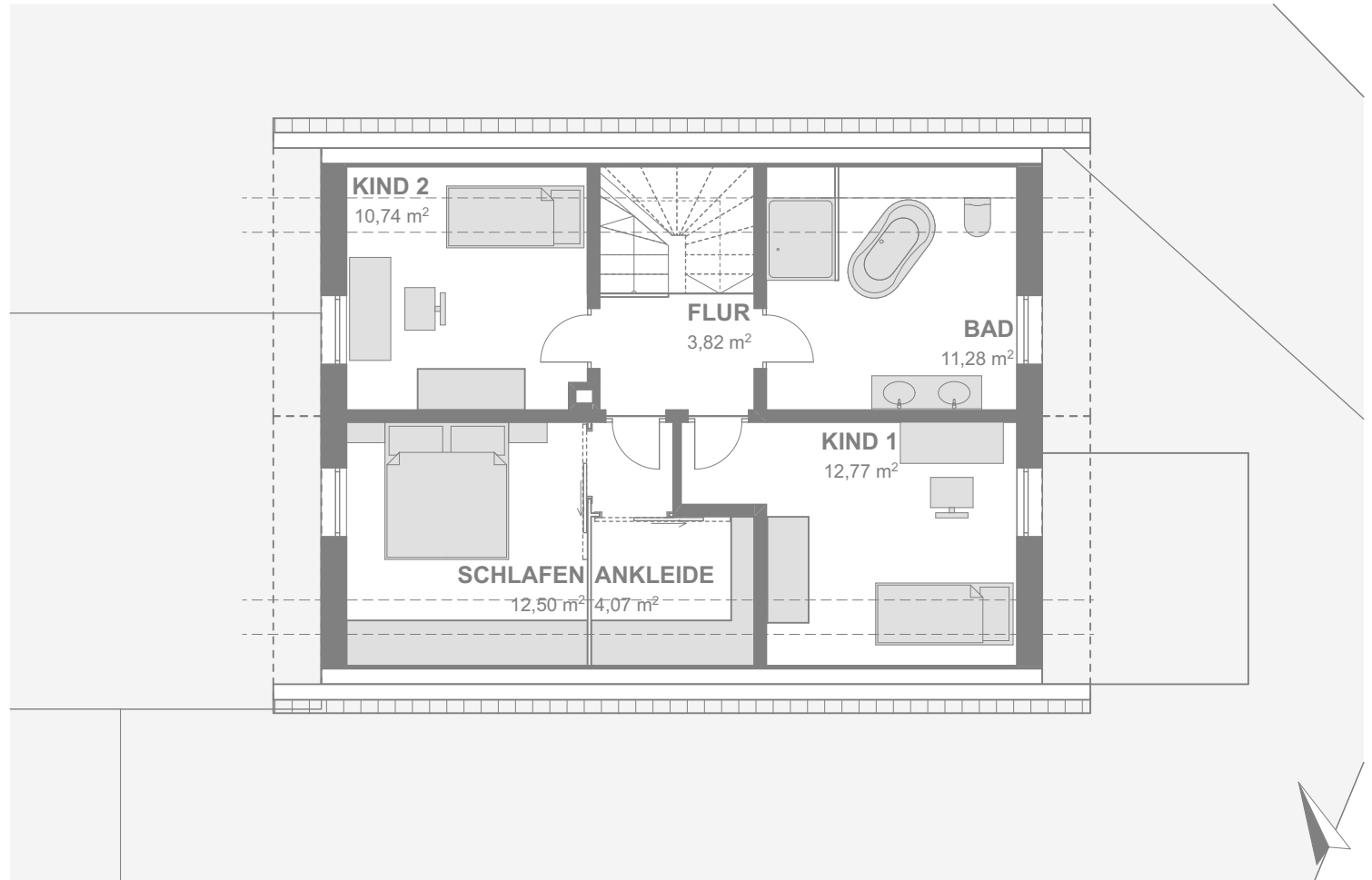
andersbauen

weigand & mayer

Klausenberg 14  
86199 Augsburg  
anfrage@weigand-mayer.de  
0821 - 22 939 828

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN



## OBERGESCHOSS

FLÄCHEN NACH DIN  
KEINE GRUNDFLÄCHE!

SCHLAFEN	12,50 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	4,07 m <sup>2</sup>
KIND 1	12,77 m <sup>2</sup>
BAD	11,28 m <sup>2</sup>
FLUR	3,82 m <sup>2</sup>
KIND 2	10,74 m <sup>2</sup>
gesamt	55,18 m <sup>2</sup>

GRUNDRISS OBERGESCHOSS - 1:100

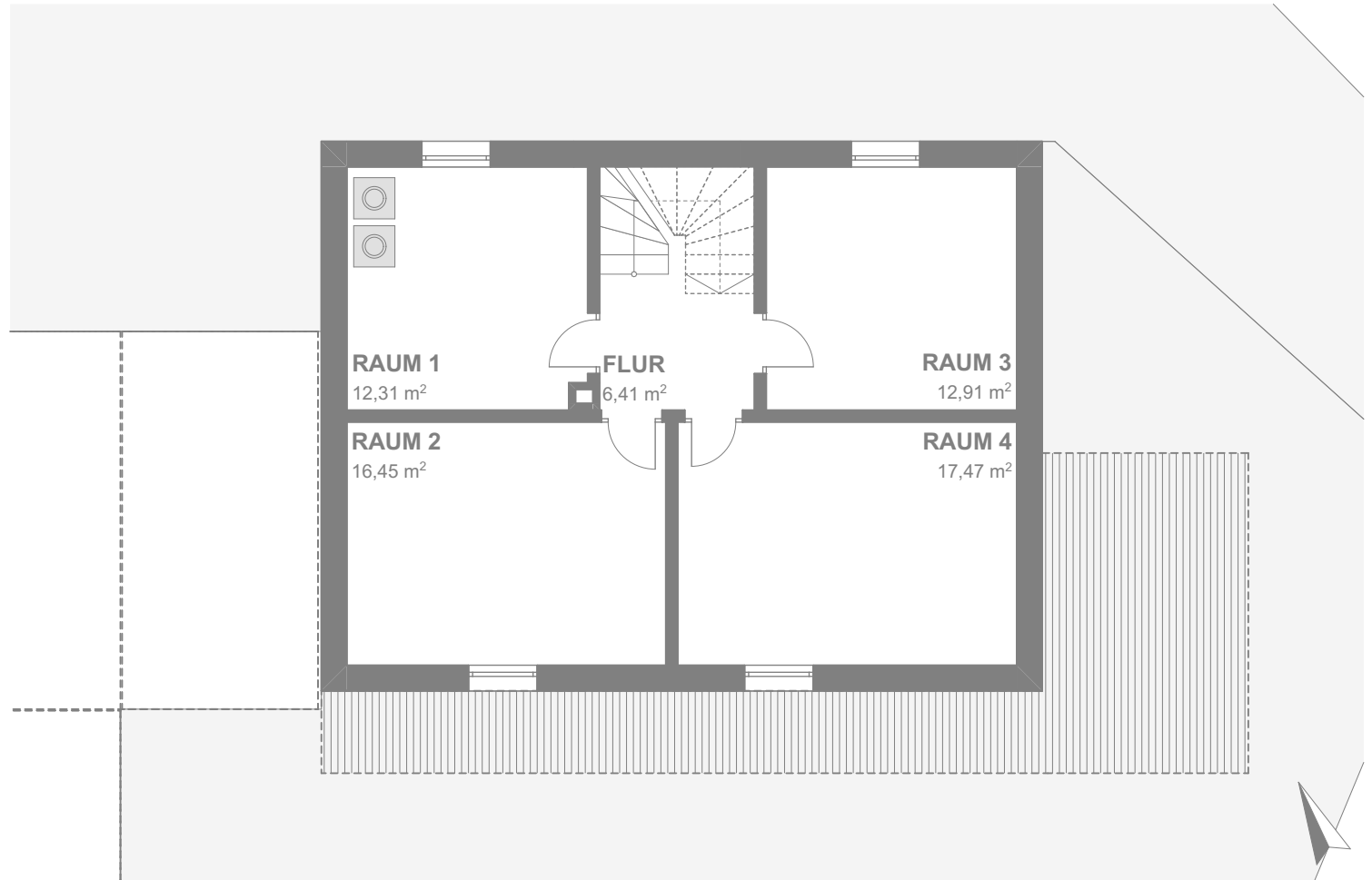
andersbauen

weigand & mayer

Klausenberg 14  
86199 Augsburg  
anfrage@weigand-mayer.de  
0821 - 22 939 828

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN



## UNTERGESCHOSS

RAUM 1	12,31 m <sup>2</sup>
RAUM 2	16,45 m <sup>2</sup>
RAUM 3	12,91 m <sup>2</sup>
RAUM 4	17,47 m <sup>2</sup>
FLUR	6,41 m <sup>2</sup>
gesamt	65,55 m <sup>2</sup>

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS - 1:100

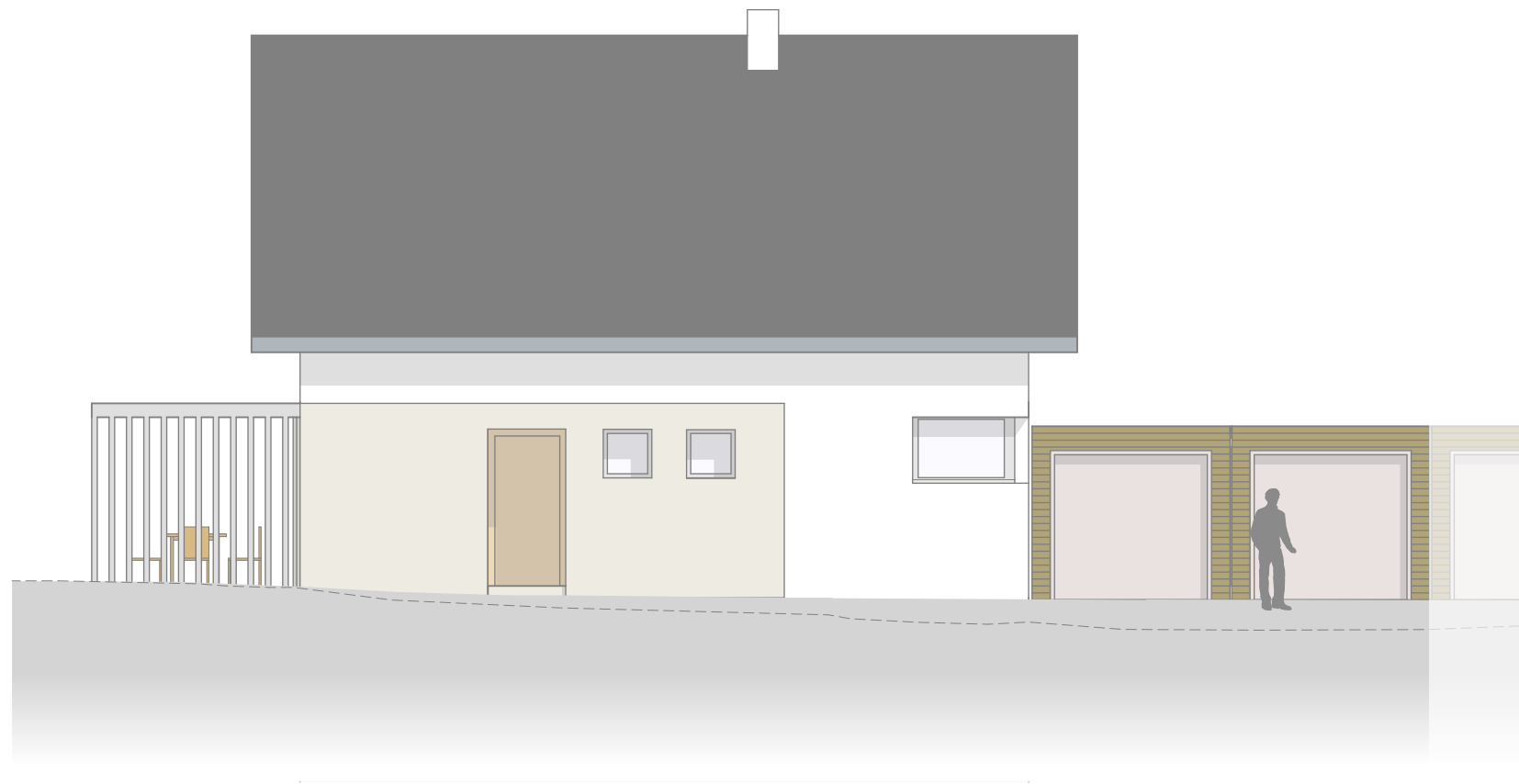
**andersbauen**

weigand & mayer

Klausenberg 14  
86199 Augsburg  
anfrage@weigand-mayer.de  
0821 - 22 939 828

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN



ANSICHT NORD

**andersbauen**

weigand & mayer

Klausenberg 14

86199 Augsburg

[anfrage@weigand-mayer.de](mailto:anfrage@weigand-mayer.de)

0821 - 22 939 828

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN

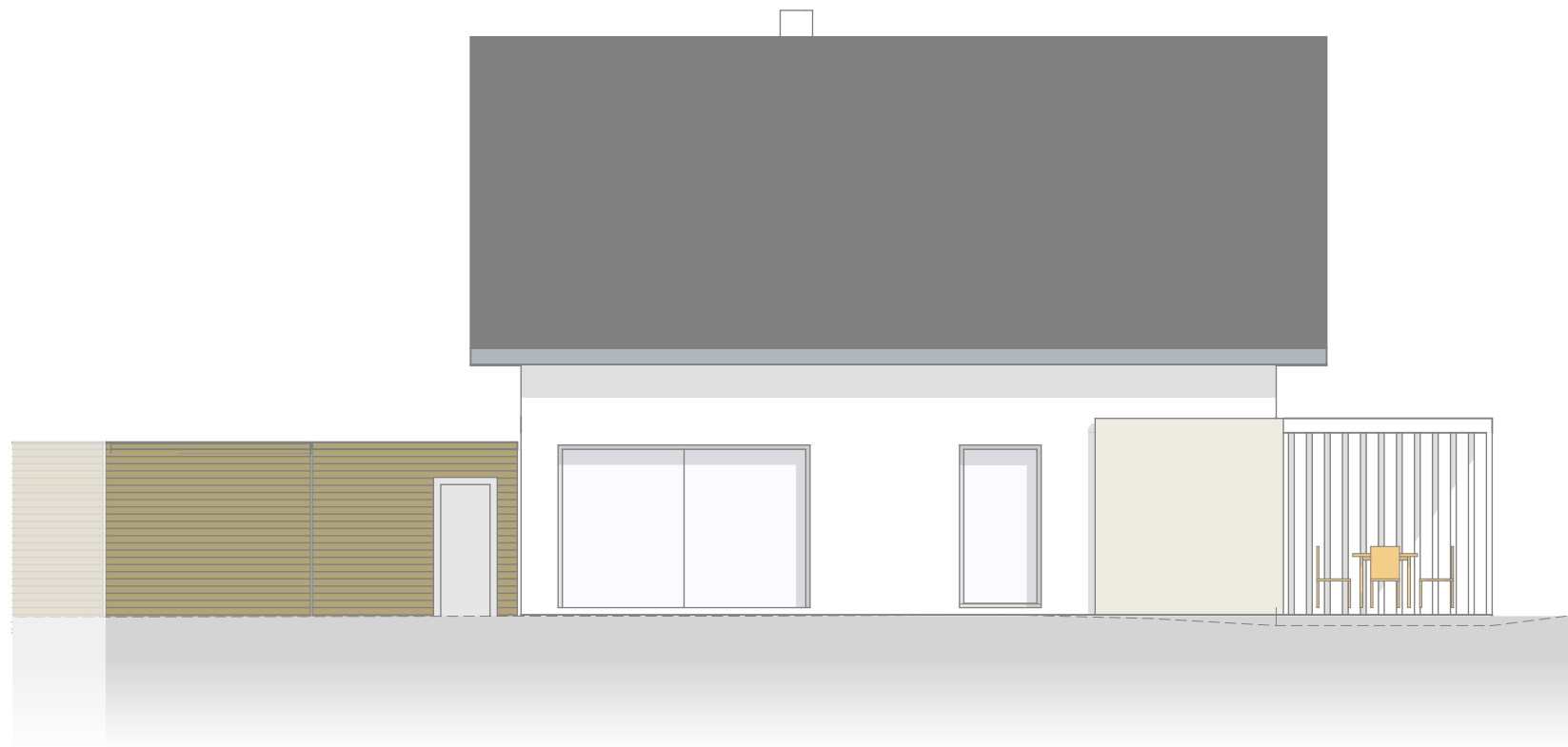


ANSICHT OST



# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN



ANSICHT SÜD

**andersbauen**

weigand & mayer

Klausenberg 14

86199 Augsburg

[anfrage@weigand-mayer.de](mailto:anfrage@weigand-mayer.de)

0821 - 22 939 828

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN

## ...in Inningen mit Blick zur Wertach

Im Süden Augsburgs entsteht im Stadtteil Inningen eine kleinteilige Wohnbebauung am westlichen Ortsrand.

Es werden zwei Wohnungen mit Garten und Dachterrasse in Form eines kleinen Doppelhauses und ein Einfamilienhaus errichtet. Das Doppelhaus steht mittlerweile nicht mehr zur Verfügung.

An die Grundstücke schließen im Westen die Wiesen an und eröffnen einen freien Blick bis zu den Wertachauen.

Die Gebäude sind als zweigeschossige Baukörper (EG + DG) mit Satteldach konzipiert und fügen sich harmonisch in den Übergang von der Natur zur bestehenden Ortsrandbebauung.

## ...das eigene Haus

Die beiden Wohneinheiten des Doppelhauses und das Einfamilienhaus sind vollkommen separat mit eigenem Hausanschluss und jeweils einer eigenen Heizungsanlage konzipiert.

Damit wohnt jeder Eigentümer vollkommen selbstbestimmt.

Lästige Eigentümersammlungen und Kompromisse einer Wohnanlage mit Teileigentum gibt es nicht.

## ...top Energiestandard, massiv gebaut, mit Förderungen

Die Häuser werden in Massivbauweise mit perlitgefüllten Ziegeln errichtet. Durch die hochwärmedämmende Gebäudehülle wird energetisch der KfW 55 Standard erreicht.

Derzeit erhält der Käufer hierfür einen Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 18.000 Euro. Des Weiteren können sehr günstige Zinssätze bei der KfW in Anspruch genommen werden.

Alle Einheiten erhalten zur Wärmezeugung eine Erdwärmepumpe des Spitzenherstellers Ecoforest und eine Frischwasserstation.

### NUTZFLÄCHE FLÄCHEN NACH ROHBAUMAßE

UNTERGESCHOSS	65,55 m <sup>2</sup>
ERDGESCHOSS	61,85 m <sup>2</sup>
OBERSGESCHOSS	55,18 m <sup>2</sup>
TERRASSE	0,5*26,57 m <sup>2</sup>
gesamt	195,86 m <sup>2</sup>

GARAGE	14,36 m <sup>2</sup>
NEBENRAUM	7,86 m <sup>2</sup>
gesamt	22,22 m <sup>2</sup>

GRUNDSTÜCK	
PRIVAT	ca. 198,51 m <sup>2</sup>
ANTEIL STRASSE	ca. 56,47 m <sup>2</sup>

andersbauen

weigand & mayer

Klausenberg 14  
86199 Augsburg  
anfrage@weigand-mayer.de  
0821 - 22 939 828

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN

## ...komplett unterkellert

Alle Einheiten werden komplett unterkellert. Im Untergeschoss entstehen neben der Technik weitere Räume für individuelle Nutzungen. Auf Wunsch können diese auch mit Fußbodenheizung ausgebaut werden. Es können auch Wohnraumfenster eingebaut werden, sodass das Souterrain noch heller wird. Dort könnte ein Fitnessraum entstehen, ein Handarbeitsbereich, Platz fürs Yoga oder die Sauna für Erholungssuchende.

## ...Ausstattung hochwertig

Die drei Objekte werden hochwertig ausgestattet. So erhalten alle Wohnräume eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen. Auf Wunsch kann in jedem Haus ein Kamin eingebaut werden. Dort könnte ein Schwedenofen angeschlossen werden oder ein Kachelofen findet seinen Platz und verströmt behagliche Wohligkeit nach einem anstrengenden Arbeitstag.

Fenster- und Fenstertüren werden in hochwertiger Holz-Aluminiumkonstruktion ausgeführt. Sie zeigen innen die Natürlichkeit des Holzes und sorgen außen für besten Witterungsschutz. Elektrisch bedienbare Aluminiumraffstores gewährleisten Sonnen- und Sichtschutz. Zudem bieten sie durch die individuelle Stellungsöglichkeit der Lamellen eine nahezu unbegrenzte Möglichkeit der Lichtführung.

Als Bodenbelag ist in den Wohnräumen ein Echtholzparkettboden vorgesehen. Sollte der Käufer lieber Stein- oder Fliesenböden den Vorzug geben, ist dies selbstverständlich auch möglich.

Die Bäder werden gefliest. Die Duschbereiche in den Masterbädern sind bodeneben konzipiert.

- Perlitgefüllte Ziegel
- Wärmepumpe
- Tondachziegel in grau
- Zellulosedämmung
- Holz-Aluminiumfenster
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkettboden

# NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

DAHLIENWEG, AUGSBURG-INNINGEN

## ...und weiter

Des Weiteren erhalten alle Häuser eine Garage mit Nebenraum.

Dort finden zusätzlich zum Auto Fahrräder und Gartengeräte Platz. Alle Einheiten haben einen kleinen Gartenanteil. Die Einheit Doppelhaushälfte 2 erhält zudem eine Dachterrasse auf der Garage.

## ...zum Wohnort

Inningen ist der südlichste Stadtteil von Augsburg und liegt zwischen Wiesen und Feldern an Singold und Wertach. Der Stadtteil mit seinen knapp 5.000 Einwohnern ist immer noch ländlich geprägt und bietet mit seinen zahlreichen Vereinen und Organisationen auch neu hinzugezogenen Bürgern gute Möglichkeiten, hier schnell Anschluss zu finden. Mit dem öffentlichen Personennahverkehr und dem eigenen Bahnhof ist Inningen sehr gut an das Stadtzentrum angeschlossen. So dauert die Fahrt vom Inninger Bahnhof zum Augsburger Hauptbahnhof gerade mal 8 Minuten.

In Inningen gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule. Des Weiteren bietet der Ort neben zwei Lebensmittelmärkten einen Hofladen und eine Gärtnerei mit Obst und Gemüse aus Eigenbau direkt ums Eck.

Durch die Renaturierung der Wertach ist Inningen mittlerweile auch bei Augsburgern aus anderen Stadtteilen beliebt als Naherholungsort zum Baden oder Spazieren entlang der Wertach.

Einfamilienhaus unterkellert:  
**748.000 EURO**

zzgl. Hausanschlüsse (ca. 15.000 Euro)  
zzgl. Garage und Nebenraum (25.000 Euro)

Einfamilienhaus nicht unterkellert:  
**677.000 EURO**

zzgl. Hausanschlüsse (ca. 15.000 Euro)  
zzgl. Garage und Nebenraum (25.000 Euro)