

# Wohnanlage Zeughausweg Dietenheim

---

ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER  
MIT ZEHN WOHN EINHEITEN UND  
EINER TIEFGARAGE



EXPOSÉ

2023



# Objektüberblick

Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen

**BAUJAHR**  
2023 – 2024

**ZUSTAND OBJEKT**  
Neubau im KfW 40 Standard

**RAUMHÖHE**  
2,40 m – 2,50 m

**STELLPLÄTZE**  
15 Stellplätze zum separaten Erwerb

**GESAMTGESCHOSSE**  
Erdgeschoss  
Obergeschoss  
Dachgeschoss  
Kellergeschoss / Tiefgarage

**GESAMTEINHEITEN**  
zehn Wohneinheiten

**BEZIEHBAR**  
voraussichtlich zweite  
Jahreshälfte 2024

**BALKON / TERRASSE**  
Holzterrasse  
im EG und Balkonterrasse  
im OG und DG

**FASSADE**  
Putzfassade

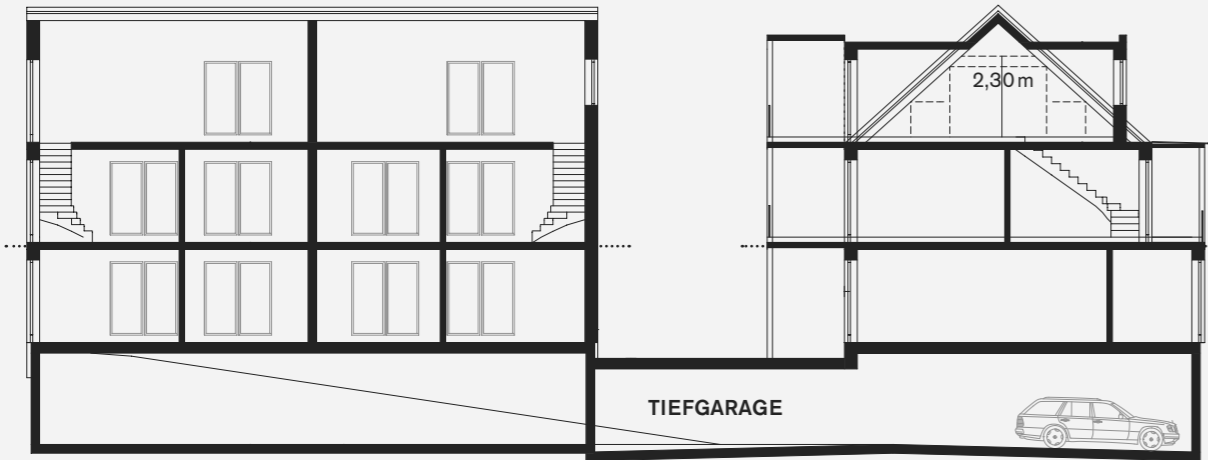
**KNÖPFLE  
WOHNBAU GMBH**  
Florian Knöpfle  
Zeughausweg 5  
89165 Dietenheim



**KONTAKT**  
Mobil: 07347 922 35 51  
Email: [info@knoepflewohnbau.de](mailto:info@knoepflewohnbau.de)

# Seitenansicht

TIEFGARAGE



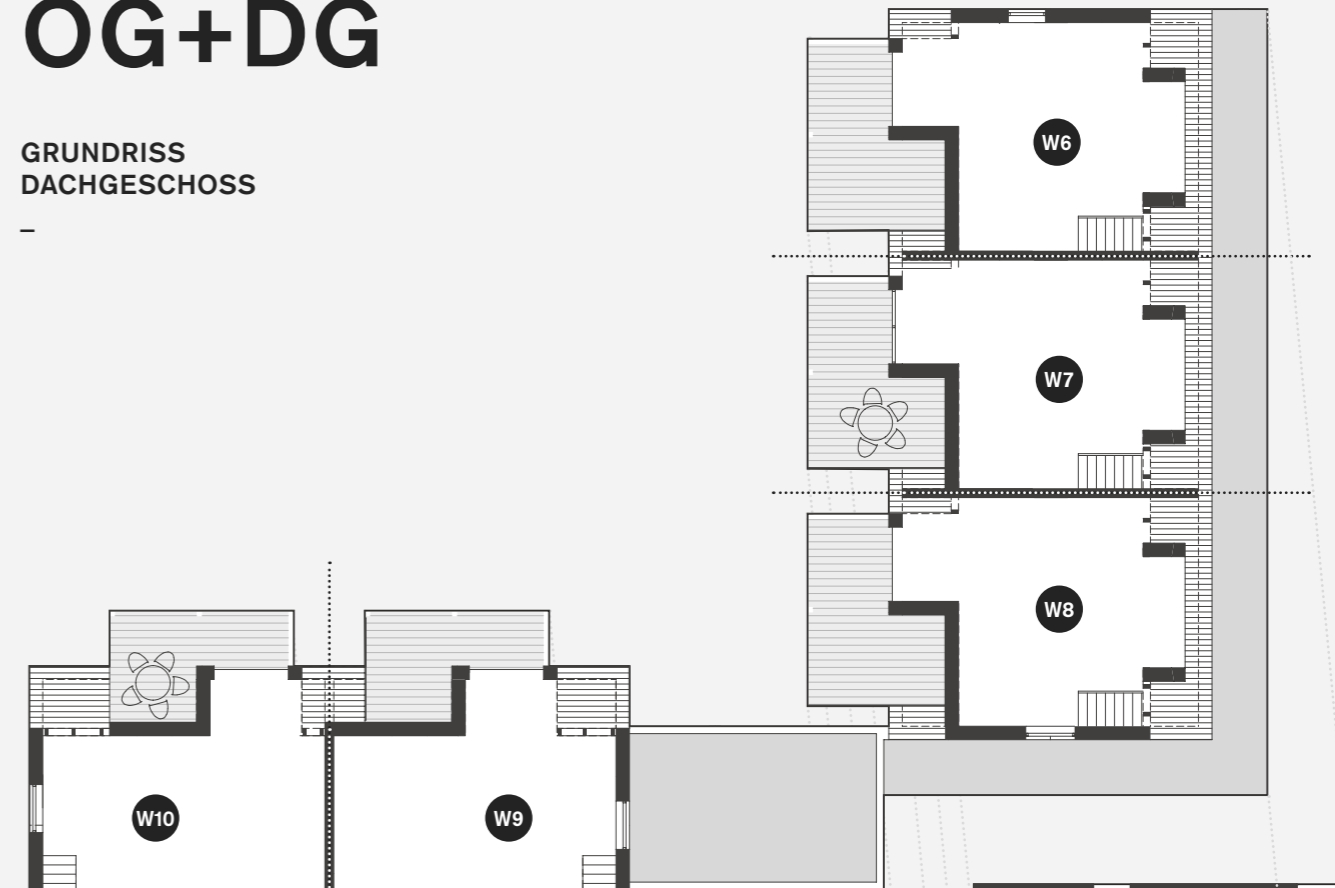
# EG

GRUNDRISS  
ERDGESCHOSS



# OG+DG

GRUNDRISS  
DACHGESCHOSS



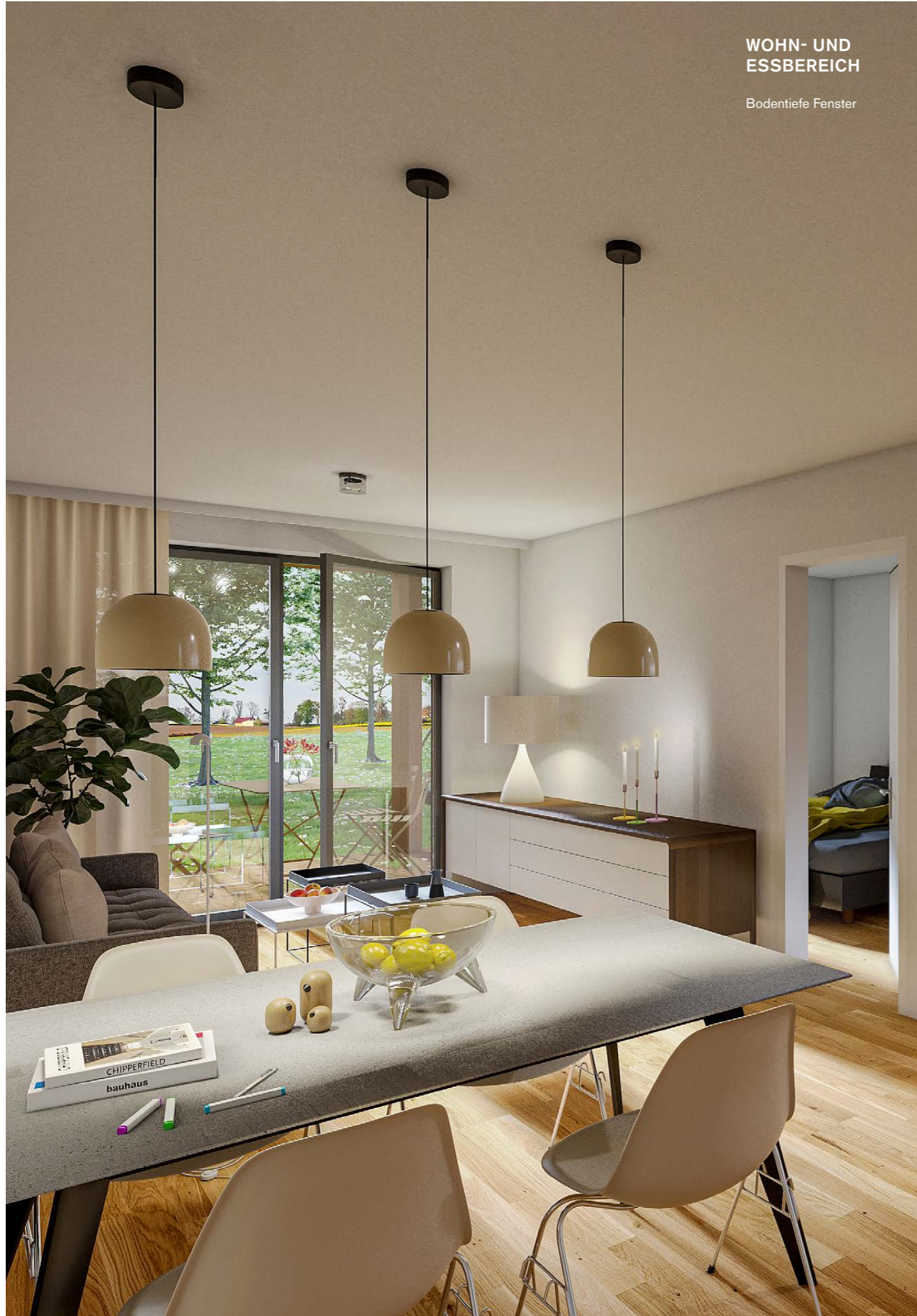
GRUNDRISS  
OBERGESCHOSS



\* (abzgl. Fliesen Bad)  
\*\* (inkl. 50% Terrasse)

## WOHN- UND ESSBEREICH

Bodentiefe Fenster



# Objektbe- schreibung

## BESCHREIBUNG

Der Wohnkörper besticht neben seiner idyllischen Lage (im Dietenheimer Zeughausweg 11) und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Illertissen und der zum Ulmer Zentrum, durch eine sehr ansprechende Architektur, großzügige Raumaufteilung und modernste Energieeffizienz. Die sehr gute Infrastruktur mit Kindergarten, medizinischen Einrichtungen, Schulen und weitreichenden Einkaufsmöglichkeiten gestalten den Lebens-Standort als äußerst attraktiv.

Die zehn Wohnungen bzw. Maisonette-Wohnungen werden in Holzbauweise in der Energieeffizienzklasse KfW 40 erbaut.

Für eine reibungslose, zuverlässige und serviceorientierte Bauabwicklung steht als Bauträger die Firma Knöpfe Wohnbau GmbH mit Geschäftsführer Florian Knöpfe. Weitere Informationen zur Firma Knöpfe Wohnbau GmbH finden Sie unter: [www.bauzauber.de](http://www.bauzauber.de)

## HAUSAUSSTATTUNG

Die zehn Energieeffizienz 40-Wohnungen (mit dezentraler Lüftungsanlage pro Wohnung inkl. Brauchwasser-Wohnungsstationen) bieten je nach Grundrisaufteilung ca. 61 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich bei den Wohnungen 1 – 5 von 12 m<sup>2</sup> – 102 m<sup>2</sup> Gartenanteil als Sondernutzungsrecht welche alle Annehmlichkeiten des modernen Wohnens beinhalten. Insgesamt stehen 15 Tiefgaragenstellplätze, die erworben werden können, sowie eine Aufzugsanlage vom Untergeschoss bis in das Obergeschoss zur Verfügung. Ein abschließbarer Kellerraum für Ihre Fahrräder versteht sich von selbst.

## KAUFPREISE

Die Kaufpreise gestalten sich unter Berücksichtigung der zehn jeweiligen Wohnungs- und Grundstücksflächen wie folgt:

### WOHNUNG 1

zwei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, ein Bad, auf ca. 61,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse und Sondernutzungsrecht Gartenanteil von 102,40 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,70 m<sup>2</sup>  
= 420.000 Euro

### WOHNUNG 2

zwei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, ein Bad, auf ca. 61,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse und Sondernutzungsrecht Gartenanteil von 78,38 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>  
= 434.000 Euro

### WOHNUNG 3

zwei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, ein Bad, auf ca. 61,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse und Sondernutzungsrecht Gartenanteil von 32,83 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>  
= 399.000 Euro

### WOHNUNG 4

zwei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, ein Bad, auf ca. 60,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse und Sondernutzungsrecht Gartenanteil von 29,25 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>  
= 395.000 Euro

### WOHNUNG 5

zwei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, ein Bad, auf ca. 60,75 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Terrasse und Sondernutzungsrecht Gartenanteil von 12,74 m<sup>2</sup>, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,40 m<sup>2</sup>  
= 385.000 Euro

### WOHNUNG 6

drei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, Büro, ein Bad, auf ca. 86,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkon im OG und Dachterrasse im DG, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,70 m<sup>2</sup>  
= 550.000 Euro

### WOHNUNG 7

drei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, Büro, ein Bad, auf ca. 86,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkon im OG und Dachterrasse im DG, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>  
= 550.000 Euro

### WOHNUNG 8

drei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, Büro, ein Bad, auf ca. 86,77 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkon im OG und Dachterrasse im DG, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 6,60 m<sup>2</sup>  
= 550.000 Euro

### WOHNUNG 9

drei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, Büro, ein Bad, auf ca. 98,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkon im OG und Dachterrasse im DG, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 9,67 m<sup>2</sup>  
= 590.000 Euro

### WOHNUNG 10

drei Zimmer, Kochen / Essen / Wohnen, Schlafzimmer, Büro, ein Bad, auf ca. 98,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Balkon im OG und Dachterrasse im DG, ein Kellerabteil im Untergeschoss mit ca. 8,59 m<sup>2</sup>  
= 590.000 Euro

### KELLERRÄUME 1 – 10

Zu den einzelnen Wohnungen stehen Ihnen abschließbare Kellerabteile zur individuellen Nutzung zur Verfügung. Die Größen der Kellerräume betragen zwischen 6 – 10 m<sup>2</sup>

### TIEFGARAGENSTELLPLÄTZE 1 – 15

Im Untergeschoss = 25.000 Euro

## KÜCHENBEREICH

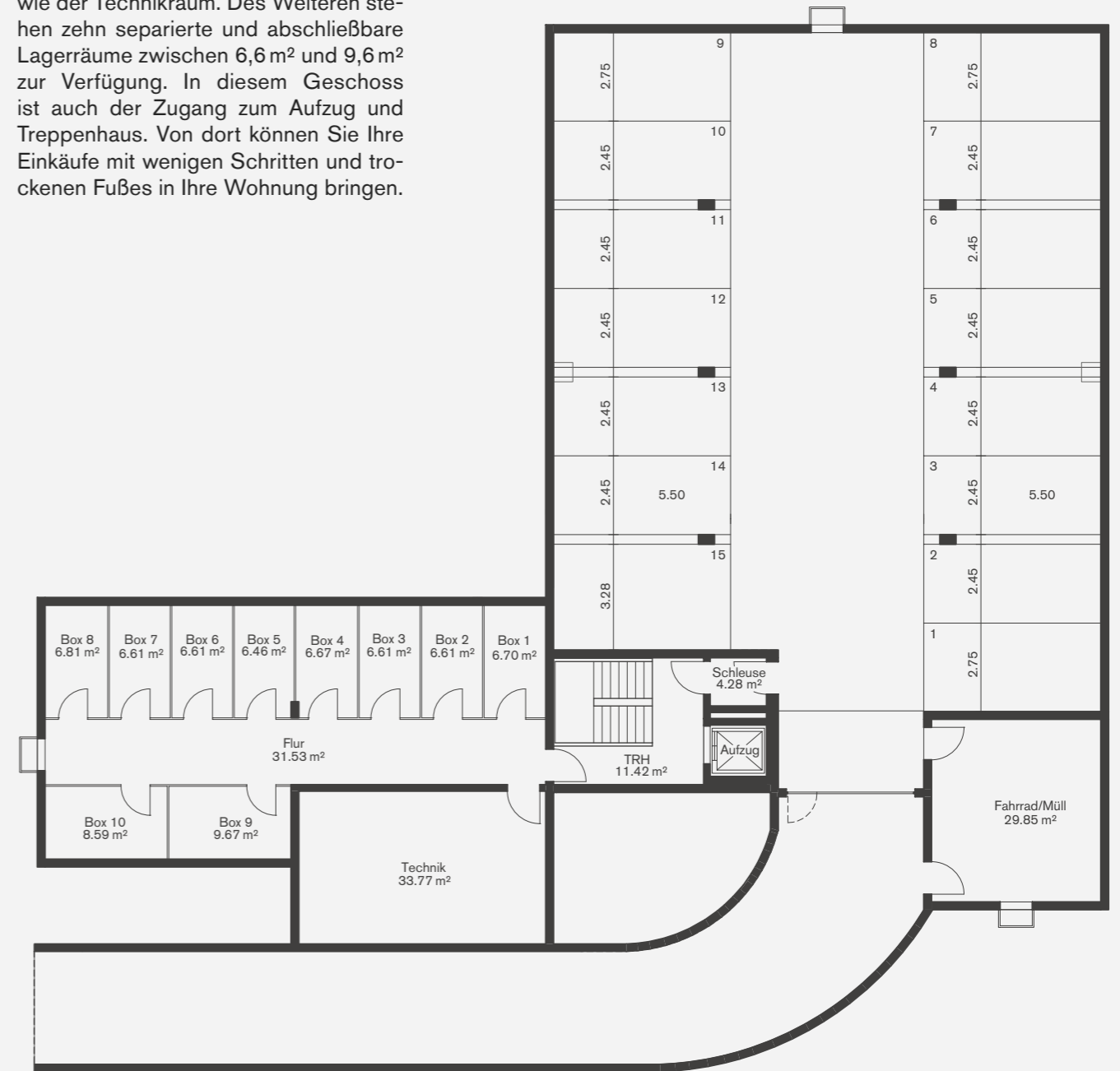
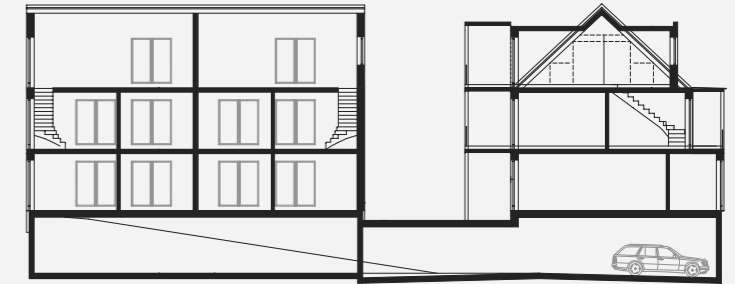
Für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre sorgt der Eichen-Dielen-Boden.



# Grundriss Tiefgarage und Keller

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, ein Gemeinschaftsraum für z.B. Fahrräder oder Stellplatz für Entsorgungscontainer sowie der Technikraum. Des Weiteren stehen zehn separierte und abschließbare Lagerräume zwischen 6,6 m<sup>2</sup> und 9,6 m<sup>2</sup> zur Verfügung. In diesem Geschoss ist auch der Zugang zum Aufzug und Treppenhaus. Von dort können Sie Ihre Einkäufe mit wenigen Schritten und trockenen Fußes in Ihre Wohnung bringen.

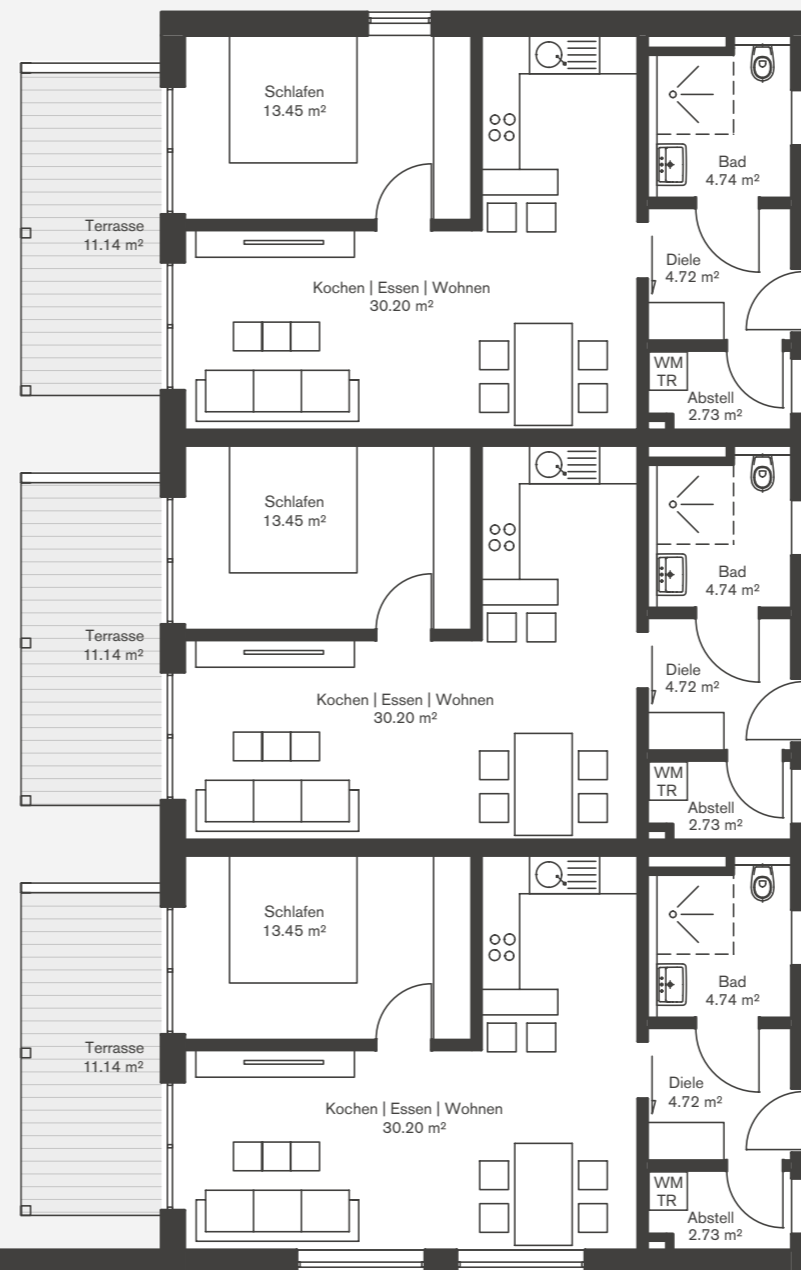
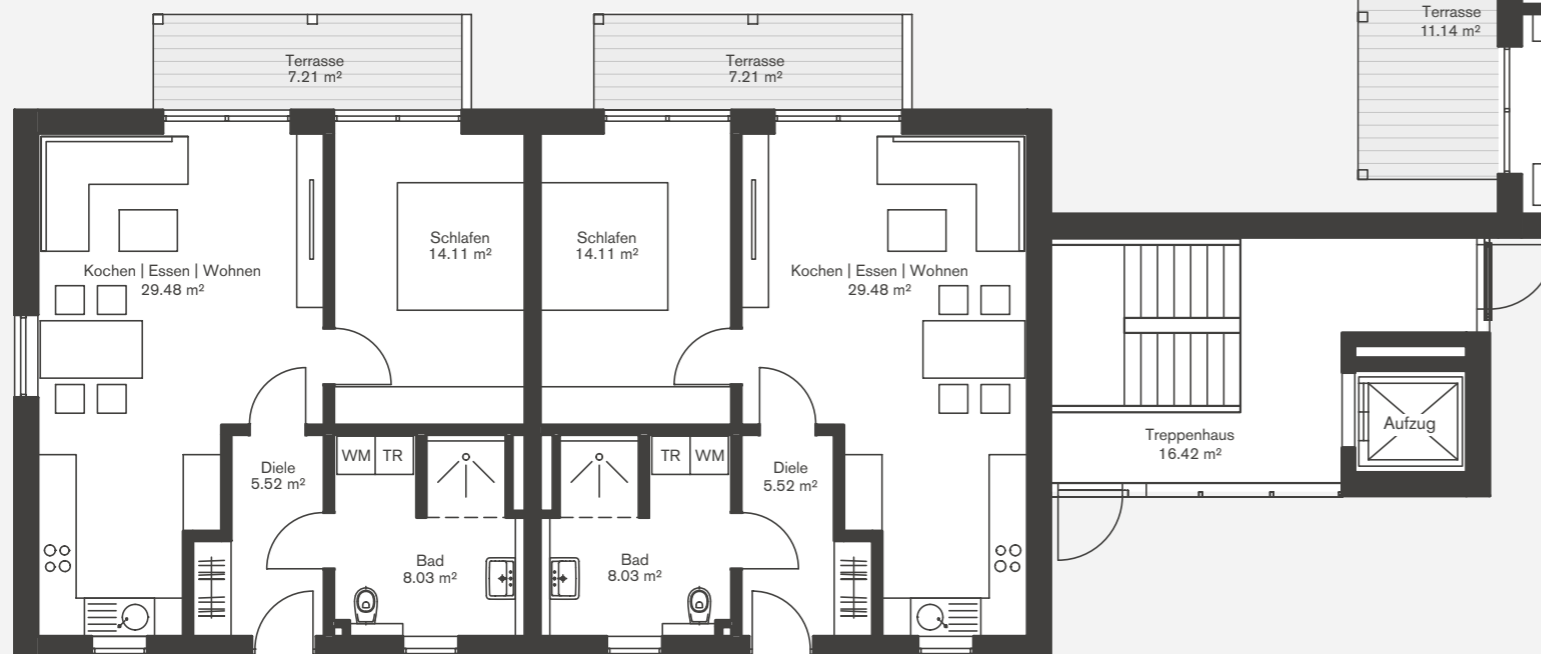
## SEITENANSICHT



## SEITENANSICHT



## ERDGESCHOSS



# Grundriss Erdgeschoss

Die architektonisch attraktiv gestaltete Wohnanlage auf dem 1.567 m<sup>2</sup> Grundstück gewährt viel Raum für Ihren persönlichen Wohnraum.

Die Erdgeschoss-Wohneinheiten verfügen über einen separaten und überdachten Eingang. Über die hochwertige Haustür mit mittig satiniertes Glaseinlage betreten Sie den hellen und gefliesten Dielenbereich, der Platz für eine kleinere Garderobe bietet.

Von der Diele aus gelangen Sie in das Tageslicht-Bad mit Dusche und WC. Die Dusche ermöglicht einen barrierefreien Zugang und ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind im Bad bzw. im separaten Abstellraum installiert.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn- / Ess- und Küchenbereich. Dieser ist offengehalten und überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Der Wohnbereich als auch das angrenzende Schlafzimmer verfügen über hochwertige Eichen-Parkett-Dielen. Beide Zimmer haben doppelflügelige Fenstertüren mit Zugang zur gemütlichen Terrasse, von der man einen schönen Blick in den Garten und das Gebäude-Ensemble hat.

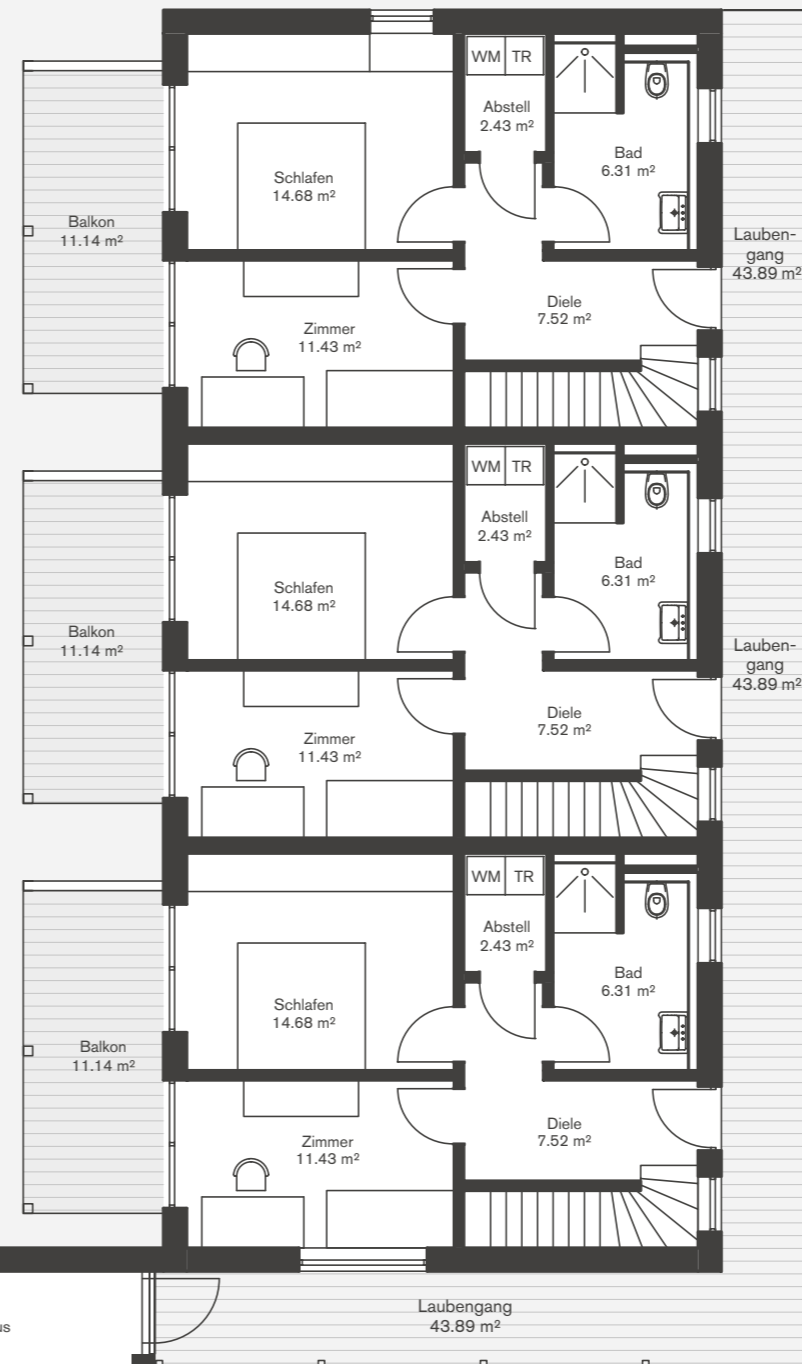
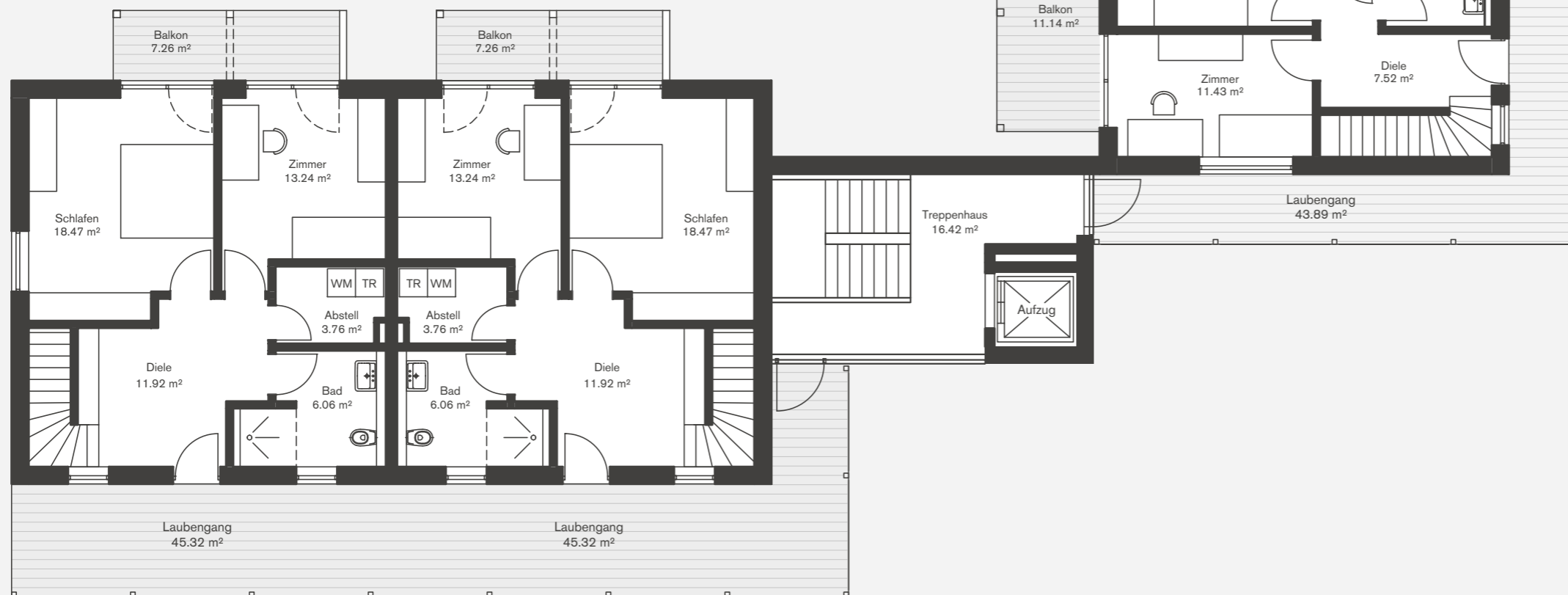
Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume (außer den Abstellräumen) mit einer Fußbodenheizung versehen. Die Wohnungen verfügen über eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, das einen erheblichen Wohnkomfort verbunden mit geringen Heizkosten verspricht. Die Heizung erfolgt zentral für die gesamte Anlage über eine Wärmepumpe gemäß Vorgaben. Das trägt dem Gedanken von Umweltschutz und Nachhaltigkeit Rechnung.

# Grundriss Obergeschoss

SEITENANSICHT



OBERGESCHOSS



Über das lichtdurchflutete Treppenhaus mit Podest-Treppe oder dem integrierten Aufzug gelangen Sie ins Obergeschoss und erreichen über den überdachten Laubengang die Maisonette-Wohnung. Beim Betreten der Wohnung fällt Ihr Blick auf feine Details: den großzügigen Dielenbereich und die eindrucksvolle Eichen-Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer. Der warme Branton der Treppe bildet einen schönen Kontrast zu den weißen Wänden.

Von der Diele gelangen Sie in das behagliche Tages-Licht-Bad mit Dusche, WC und einem Waschbecken. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten.

Im angrenzend gefliesten Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner installiert.

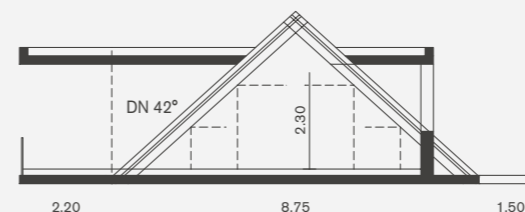
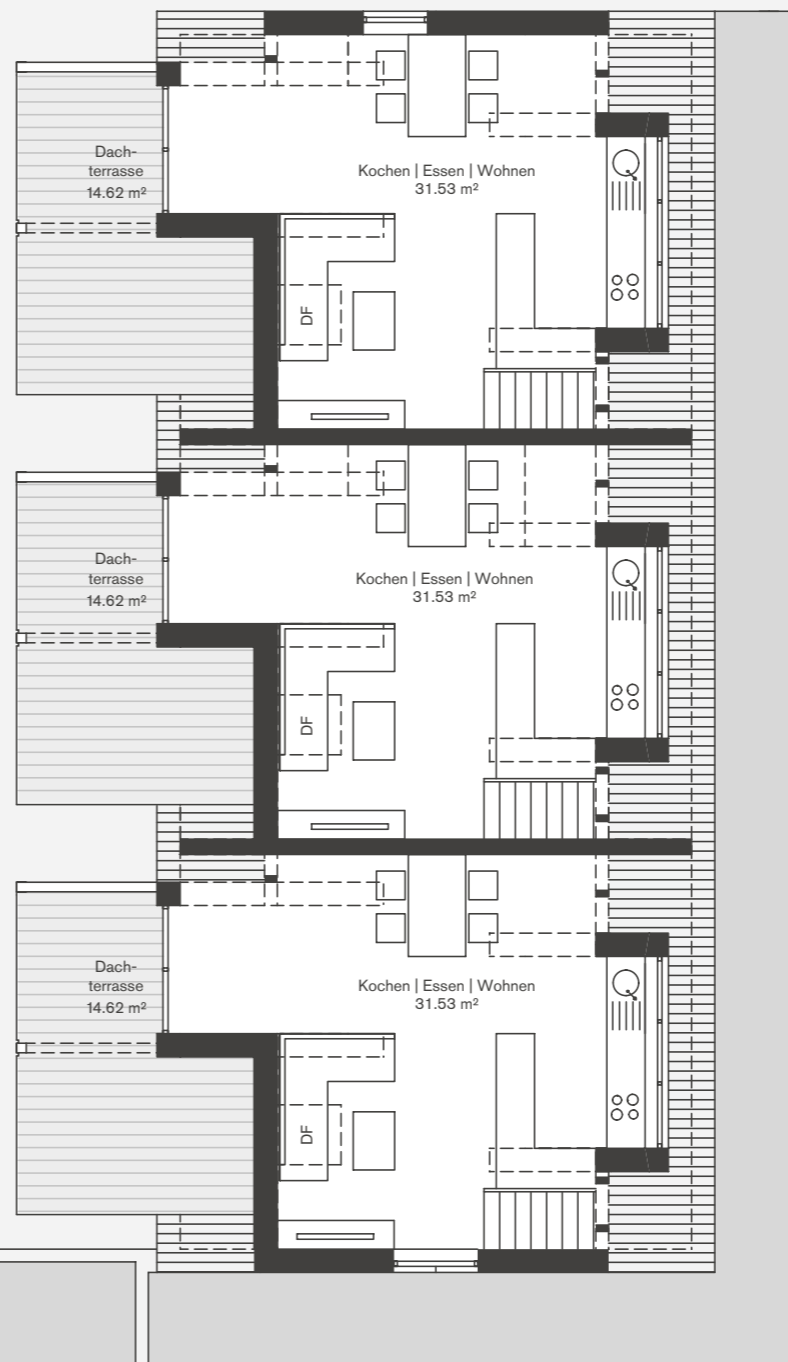
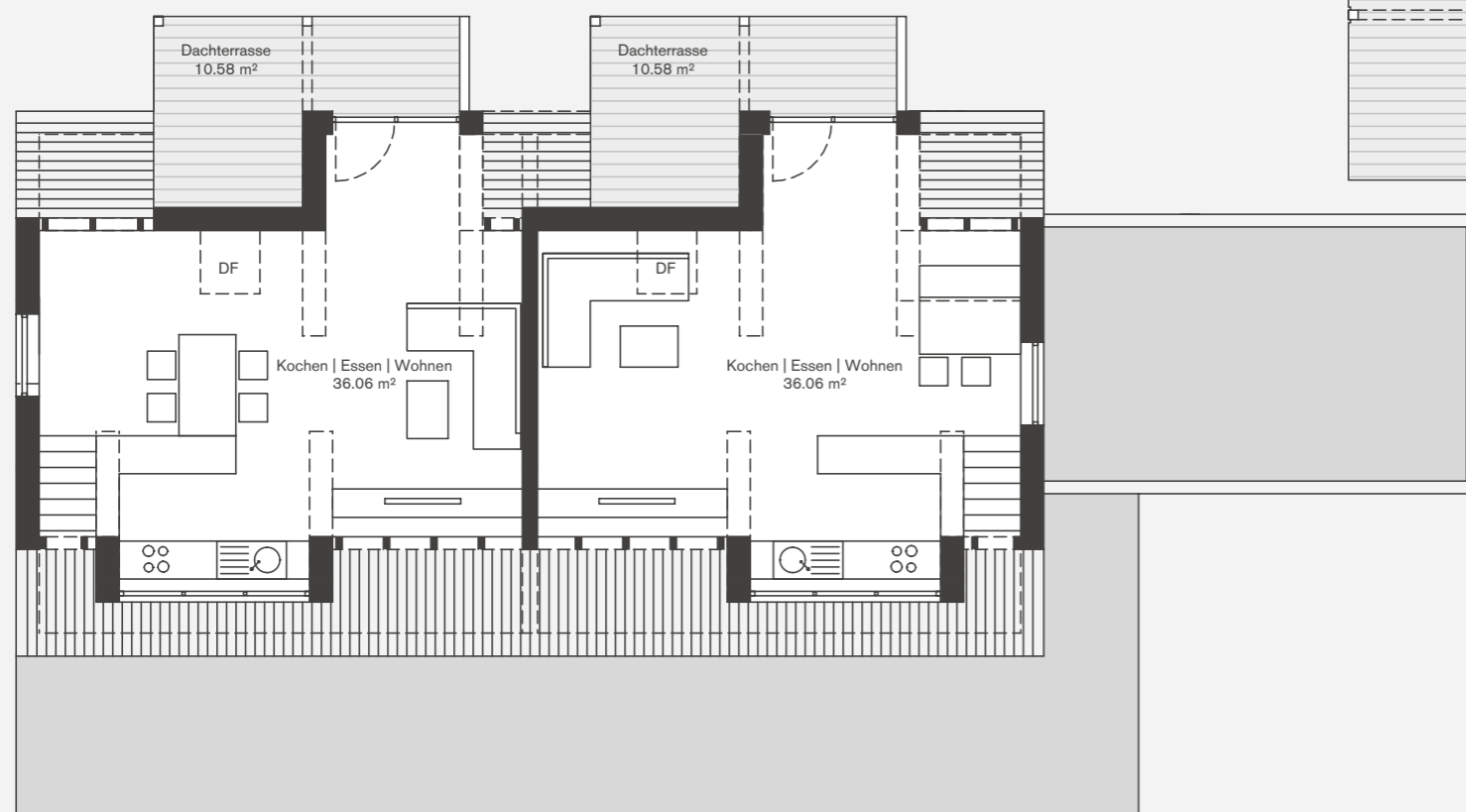
Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie das Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum. Beide Zimmer sind mit Eichen-Pakett-Dielen ausgestattet und bieten durch die bodentiefen Fenster Zugang zum Balkon.

# Grundriss Dachgeschoss

SEITENANSICHT



DACHGESCHOSS



Die viertelgewendelte Wangentreppe führt direkt ins Herzstück der Maisonette-Wohnung. Der offene Wohn- / Ess- und Küchenbereich mit Eichen-Dielen-Boden sorgt für eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre. Dank der Süd-West-Ausrichtung, der bodentiefen Fensterelemente mit Türen zur Dachterrasse, einem Dachfenster und einer großen Dachgaube im Küchenareal ist dieser Raum hell und freundlich. Hier können Sie Ihre Gäste bewirten und anschließend auf der Dachterrasse gemeinsam schöne Stunden verbringen. Eine Wohlfühlterrasse mit Platz für Entspannung. Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume mit Fußbodenheizung versehen. Die Wohnung verfügt über eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, das einen erheblichen Wohnkomfort verbunden mit geringen Heizkosten verspricht. Die Heizung erfolgt zentral für die gesamte Anlage über eine Wärmepumpe gemäß Vorgaben. Das trägt dem Gedanken von Umweltschutz und Nachhaltigkeit Rechnung.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, die separate erworben werden können, ein Gemeinschaftsraum für z.B. Fahrräder oder Stellplatz für Entsorgungscontainer sowie der Technikraum. Des Weiteren stehen zehn separierte und abschließbare Lagerräume zur Verfügung.

In diesem Geschoss ist auch der Zugang zum Aufzug und Treppenhaus. Von dort können Sie Ihre Einkäufe mit wenigen Schritten und trockenen Fußes in Ihre Wohnung bringen.

Das durchdachte, moderne und nachhaltige Wohnkonzept machen das Objekt zu einem geschmackvollen Eigenheim



# Wohnung 1 (EG)

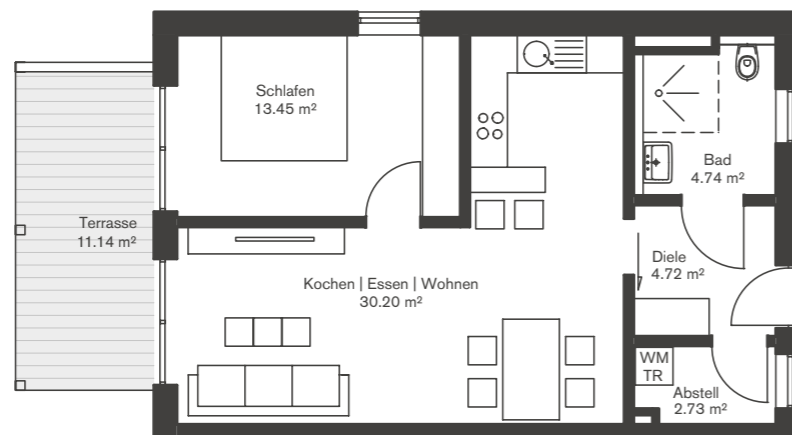
Jede der Erdgeschoss-Wohneinheiten verfügt über einen separaten und überdachten Eingang. Sie betreten den hellen und gefliesten Dielenbereich, der Platz für eine kleinere Garderobe bietet.

Von der Diele gelangen Sie in das Tageslicht-Bad mit Dusche und WC. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten.

Gegenüber vom Badezimmer befindet sich ein kleiner Abstellraum für Waschmaschine und Trockner.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser ist offen gehalten und überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Der Wohnbereich als auch das angrenzende Schlafzimmer verfügen über hochwertige Eichen-Parkett-Dielen. Beide Zimmer haben doppelflügelige Fenstertüren mit Zugang zur gemütlichen Terrasse.

## SEITENANSICHT



# Wohnung 2 (EG)

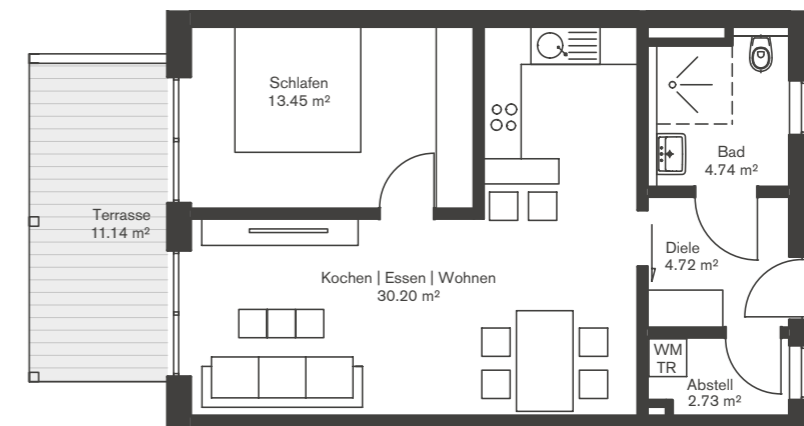
Jede der Erdgeschoss-Wohneinheiten verfügt über einen separaten und überdachten Eingang. Sie betreten den hellen und gefliesten Dielenbereich, der Platz für eine kleinere Garderobe bietet.

Von der Diele gelangen Sie in das Tageslicht-Bad mit Dusche und WC. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten.

Gegenüber vom Badezimmer befindet sich ein kleiner Abstellraum für Waschmaschine und Trockner.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser ist offen gehalten und überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Der Wohnbereich als auch das angrenzende Schlafzimmer verfügen über hochwertige Eichen-Parkett-Dielen. Beide Zimmer haben doppelflügelige Fenstertüren mit Zugang zur gemütlichen Terrasse.

## SEITENANSICHT



# Wohnung 3 (EG)

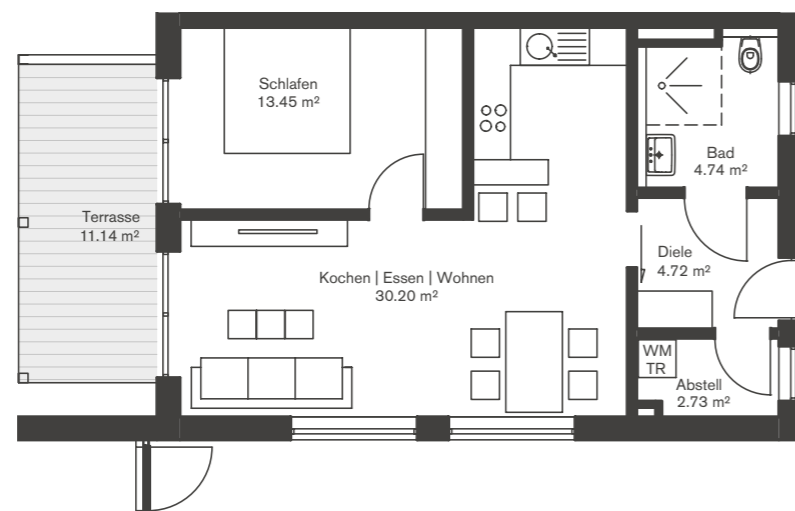
Jede der Erdgeschoss-Wohneinheiten verfügt über einen separaten und überdachten Eingang. Sie betreten den hellen und gefliesten Dielenbereich, der Platz für eine kleinere Garderobe bietet.

Von der Diele gelangen Sie in das Tageslicht-Bad mit Dusche und WC. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten.

Gegenüber vom Badezimmer befindet sich ein kleiner Abstellraum für Waschmaschine und Trockner.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser ist offen gehalten und überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Der Wohnbereich als auch das angrenzende Schlafzimmer verfügen über hochwertige Eichen-Parkett-Dielen. Beide Zimmer haben doppelflügelige Fenstertüren mit Zugang zur gemütlichen Terrasse.

SEITENANSICHT



# Wohnung 4 (EG)

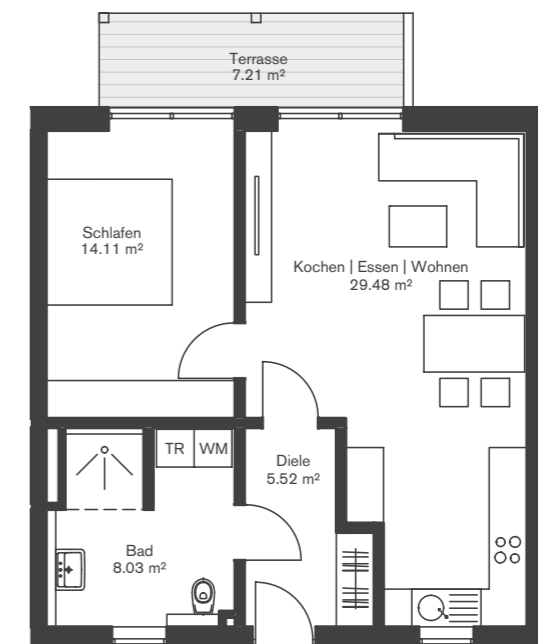
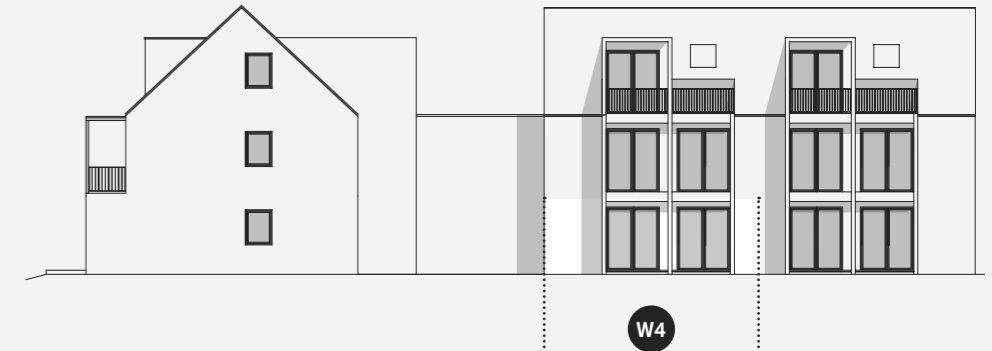
Jede der Erdgeschoss-Wohneinheiten verfügt über einen separaten und überdachten Eingang. Sie betreten den hellen und gefliesten Dielenbereich, der Platz für eine kleinere Garderobe bietet.

Von der Diele gelangen Sie in das Tageslicht-Bad mit Dusche und WC. Die Diele ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten.

Gegenüber vom Badezimmer befindet sich ein kleiner Abstellraum für Waschmaschine und Trockner.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser ist offen gehalten und überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Der Wohnbereich als auch das angrenzende Schlafzimmer verfügen über hochwertige Eichen-Parkett-Dielen. Beide Zimmer haben doppelflügelige Fenstertüren mit Zugang zur gemütlichen Terrasse.

SEITENANSICHT



# Wohnung 5 (EG)

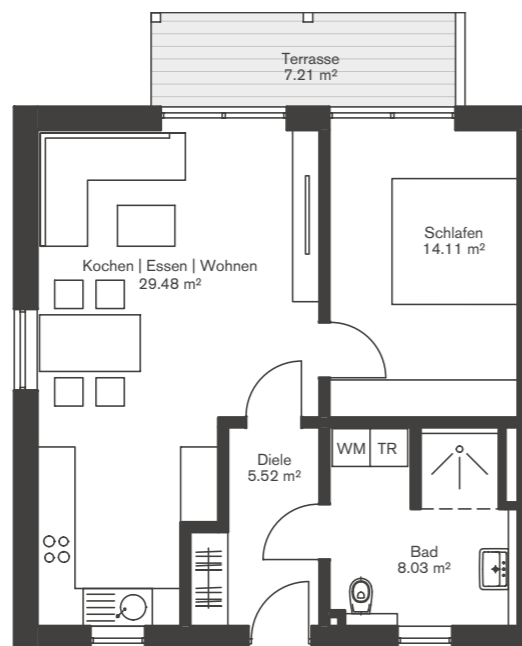
Jede der Erdgeschoss-Wohneinheiten verfügt über einen separaten und überdachten Eingang. Sie betreten den hellen und gefliesten Dielenbereich, der Platz für eine kleinere Garderobe bietet.

Von der Diele gelangen Sie in das Tageslicht-Bad mit Dusche und WC. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest. Die Feinsteinzeug-Fliesen sind in modernem Grau gehalten.

Gegenüber vom Badezimmer befindet sich ein kleiner Abstellraum für Waschmaschine und Trockner.

Ebenfalls von der Diele aus betreten Sie den großzügigen Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser ist offengehalten und überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Der Wohnbereich als auch das angrenzende Schlafzimmer verfügen über hochwertige Eichen-Parkett-Dielen. Beide Zimmer haben doppelflügelige Fenstertüren mit Zugang zur gemütlichen Terrasse.

## SEITENANSICHT



# Wohnung 6 (OG | DG)

Über den überdachten Laubengang erreichen Sie die geschmackvolle Maisonetten-Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung fällt ihr Blick auf den großzügigen Dielenbereich und die eindrucksvolle Eichen-Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer.

Das behagliche Tageslicht-Bad ist mit Dusche, WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest.

Im angrenzenden Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorinstalliert.

Das Schlafzimmer und ein weiterer Raum sind mit Eichen-Parkett-Dielen ausgestattet und bieten durch die bodentiefen Fenster Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heller und offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre sorgen die Eichen-Parkett-Dielen. Die großflächige Terrasse bietet Ihnen Platz für Entspannung. Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume – bis auf den Abstellraum – mit Fußbodenheizung versehen.

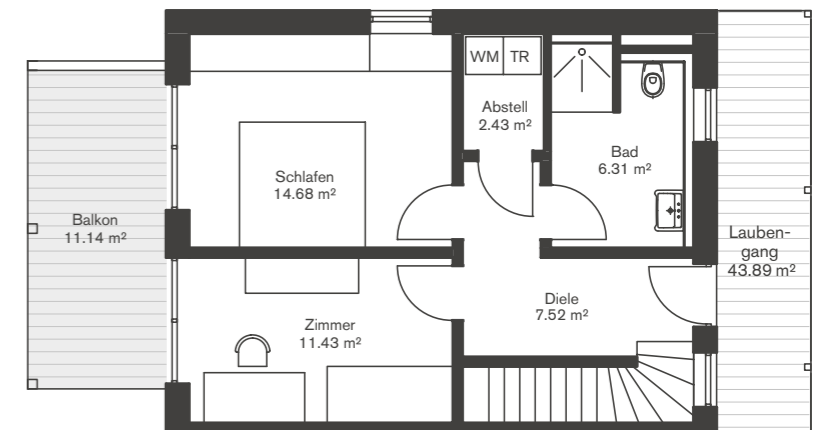
## SEITENANSICHT



## DACHGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



# Wohnung 7 (OG | DG)

Über den überdachten Laubengang erreichen Sie die geschmackvolle Maisonette-Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung fällt ihr Blick auf den großzügigen Dielenbereich und die eindrucksvolle Eichen-Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer.

Das behagliche Tages-Licht-Bad ist mit Dusche, WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest.

Im angrenzenden Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorinstalliert.

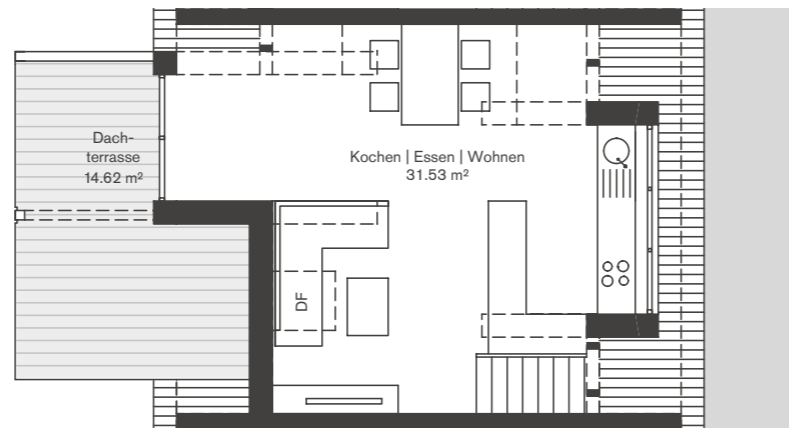
Das Schlafzimmer und ein weiterer Raum sind mit Eichen-Parkett-Dielen ausgestattet und bieten durch die bodentiefen Fenster Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heller und offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre sorgen die Eichen-Parkett-Dielen. Die großflächige Terrasse bietet Ihnen Platz für Entspannung. Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume – bis auf den Abstellraum – mit Fußbodenheizung versehen.

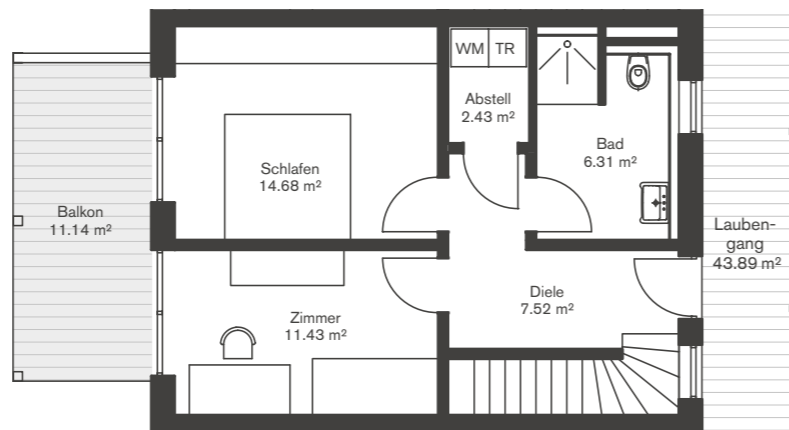
## SEITENANSICHT



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



# Wohnung 8 (OG | DG)

Über den überdachten Laubengang erreichen Sie die geschmackvolle Maisonette-Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung fällt ihr Blick auf den großzügigen Dielenbereich und die eindrucksvolle Eichen-Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer.

Das behagliche Tages-Licht-Bad ist mit Dusche, WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest.

Im angrenzenden Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorinstalliert.

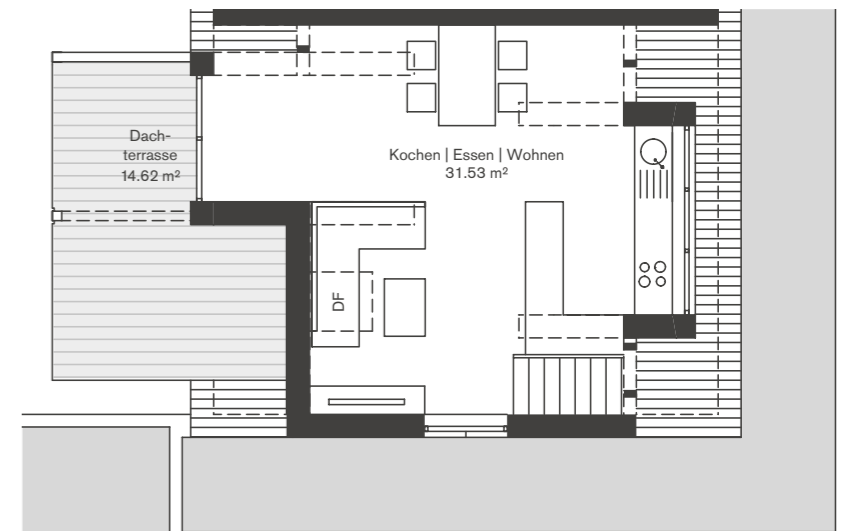
Das Schlafzimmer und ein weiterer Raum sind mit Eichen-Parkett-Dielen ausgestattet und bieten durch die bodentiefen Fenster Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heller und offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre sorgen die Eichen-Parkett-Dielen. Die großflächige Terrasse bietet Ihnen Platz für Entspannung. Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume – bis auf den Abstellraum – mit Fußbodenheizung versehen.

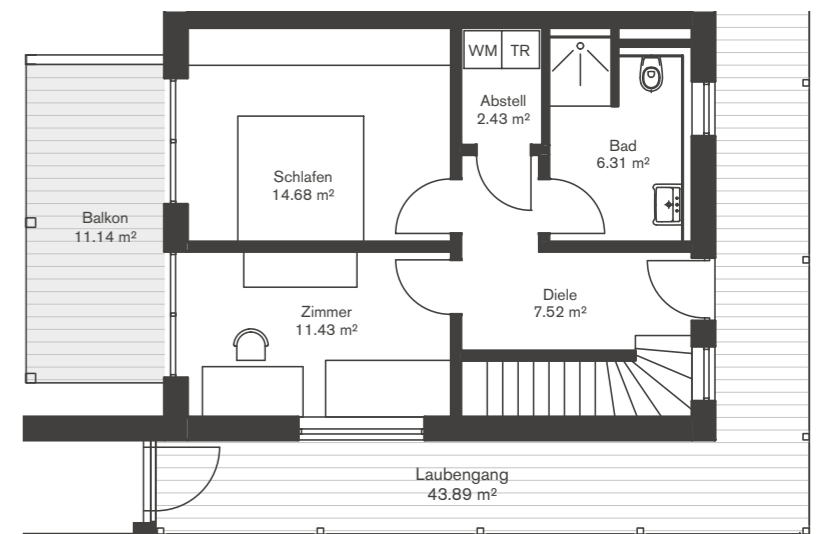
## SEITENANSICHT



DACHGESCHOSS



OBERGESCHOSS



# Wohnung 9 (OG|DG)

Über den überdachten Laubengang erreichen Sie die geschmackvolle Maisonette-Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung fällt ihr Blick auf den großzügigen Dielenbereich und die eindrucksvolle Eichen-Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer.

Das behagliche Tages-Licht-Bad ist mit Dusche, WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest.

Im angrenzenden Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorinstalliert.

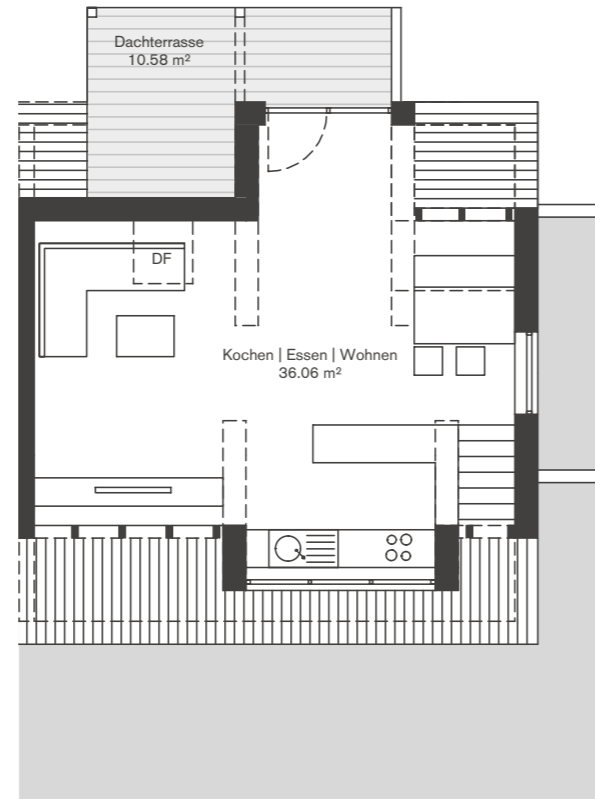
Das Schlafzimmer und ein weiterer Raum sind mit Eichen-Parkett-Dielen ausgestattet und bieten durch die bodentiefen Fenster Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heller und offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre sorgen die Eichen-Parkett-Dielen. Die großflächige Terrasse bietet Ihnen Platz für Entspannung. Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume – bis auf den Abstellraum – mit Fußbodenheizung versehen.

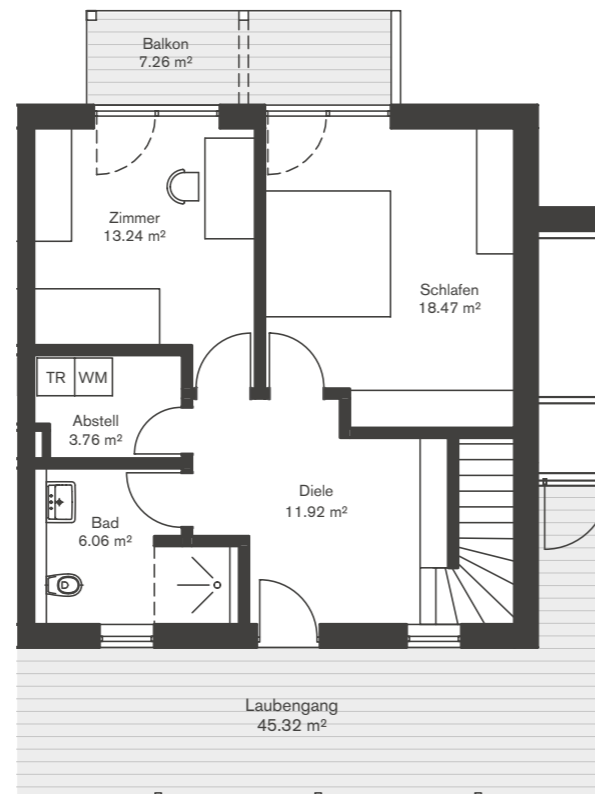
## SEITENANSICHT



## DACHGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



# Wohnung 10 (OG|DG)

Über den überdachten Laubengang erreichen Sie die geschmackvolle Maisonette-Wohnung.

Beim Betreten der Wohnung fällt ihr Blick auf den großzügigen Dielenbereich und die eindrucksvolle Eichen-Echtholztreppe mit Edelstahlgeländer.

Das behagliche Tages-Licht-Bad ist mit Dusche, WC und einem Waschbecken ausgestattet. Die Dusche ist Decken-hoch gefliest.

Im angrenzenden Abstellraum sind Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner vorinstalliert.

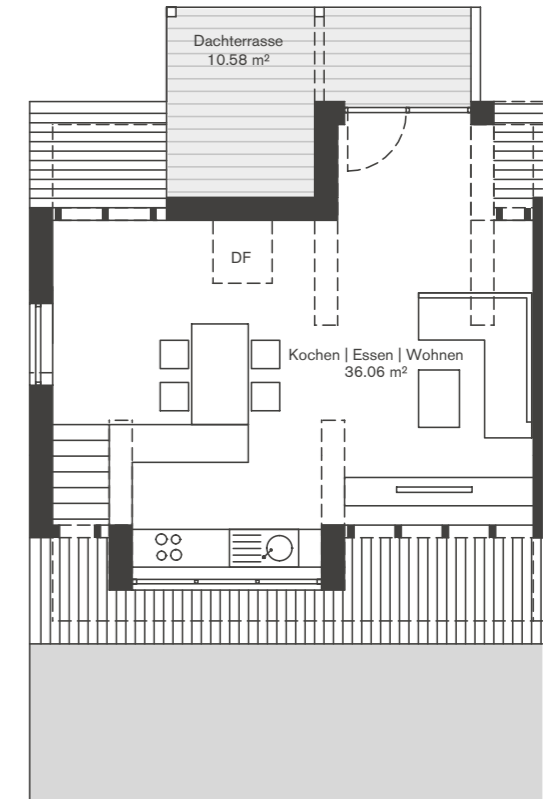
Das Schlafzimmer und ein weiterer Raum sind mit Eichen-Parkett-Dielen ausgestattet und bieten durch die bodentiefen Fenster Zugang zum Balkon.

Im Dachgeschoss erwartet Sie ein heller und offener Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Dieser überzeugt mit moderner Gemütlichkeit und durchdachter Funktionalität. Für eine wohnliche und behagliche Atmosphäre sorgen die Eichen-Parkett-Dielen. Die großflächige Terrasse bietet Ihnen Platz für Entspannung. Für ein gutes Raumklima und Ihr Wohlbefinden sind alle Räume – bis auf den Abstellraum – mit Fußbodenheizung versehen.

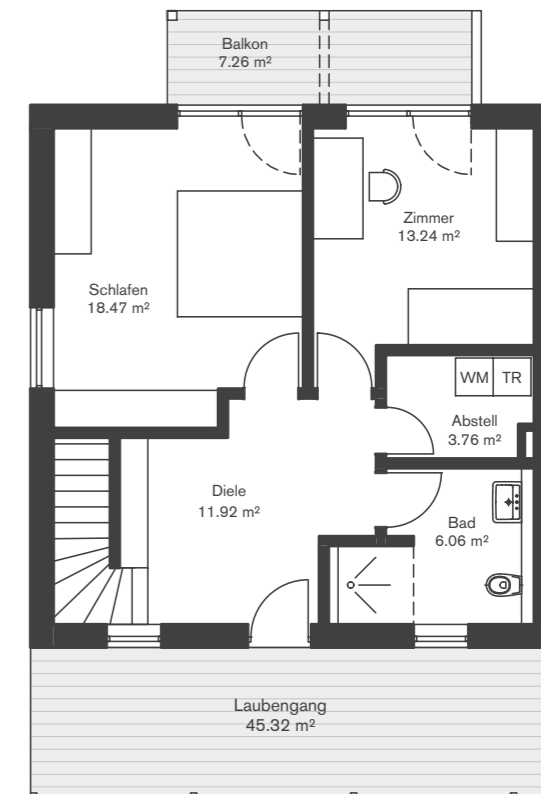
## SEITENANSICHT



## DACHGESCHOSS



## OBERGESCHOSS





# Umgebung

## ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER MIT ZEHN WOHN EINHEITEN UND EINER TIEFGARAGE

Die Stadt Dietenheim mit ihren rund 6.700 Einwohnern liegt am südöstlichen Rand des Alb-Donau-Kreises in Baden-Württemberg. Die günstige Verkehrsanbindung über die nahen Autobahnen A7 und A8 und der in der bayrischen Nachbarstadt Illertissen bestehende Bahnanschluss in Richtung Ulm-Memmingen, verschaffen der Kleinstadt ausgezeichnete infrastrukturelle Vorzüge. München und Stuttgart liegen einen Katzensprung entfernt, die Alpen sind in Sichtweite, der Bodensee in

greifbarer Nähe und der Memminger Flughafen direkt vor der Haustür. Dietenheim ist Zentrum für Handel, Handwerk und Industrie mit einem vielfältig und überdurchschnittlich gutem Arbeitsplatzangebot.

Die dynamische und familienfreundliche Stadt liegt eingebettet in das für das Illertal charakteristische Landschaftsbild aus weiten Hügeln, grünen Wiesen und Wäldern. Die Freizeitmöglichkeiten in und um Dietenheim sind für Rad-, Jogging- und Wanderfreunde ein wahres Eldorado. Durch die Gemarkung führen der Iller-Radwanderweg und der Main-Donau-Bodensee-

Wanderweg. Von hier aus bieten sich herrliche Ausflüge ins barocke Oberschwaben, die Schwäbische Alb oder ins Allgäu an.

Der große Erholungs- und Freizeitwert Dietenheims als auch die hohe Wohnqualität tragen zu einer ausgeglichenen Lebensqualität bei. Heute ist die naturnahe Kleinstadt attraktiver Anziehungspunkt für junge Familien, wodurch eine rege Nachfrage nach Wohnbauland herrscht. Eine sehr gute Infrastruktur mit einer Grund- und Hauptschule, einer Werkrealschule sowie einer Gemeinschaftsschule sind vor Ort. Die Realschule und

das Gymnasium im benachbarten Illertissen, die Universität in Ulm und Fachhochschulen in Ulm, Neu-Ulm und Biberach runden das Ausbildungsangebot ab.

Das angebotene Objekt liegt im Zeughausweg in ruhiger Lage, nur wenige Gehminuten von Feldern, Wiesen und dem beeindruckenden und wunderschönen Iller-Fluss entfernt.

— Dietenheim ist l(i)ebenswert. Hier lässt es sich gut wohnen, leben und arbeiten.



# Grundstück und Lage

Dietenheim mit seinem Teilort Regglisweiler und den umliegenden Gemeinden Illerrieden und Balzheim liegt am linken Ufer der Iller und bietet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Seinen 6.700 Einwohnern präsentiert Dietenheim viele Annehmlichkeiten und es herrscht eine rege Nachfrage nach Wohnbauland. Rückblickend auf eine lange Siedlungs- und Wirtschaftsgeschichte hat sich Dietenheim, nicht zuletzt durch die Ansiedlung neuer Industrien in der jüngsten Zeit, zu einem vitalen Wirtschaftsstandort entwickelt.

Nicht nur wegen einer reizvollen Umgebung können sich Dietenheim und Regglisweiler eines hohen Freizeitwertes rühmen. Auch ein pulsierendes Vereinsleben mit mehr als 50 Sport treibende, Kultur schaffende oder sozial ausgerichtete Vereine oder Institutionen tragen dazu bei. Allesamt bereichern das gesellschaftliche Leben in Dietenheim. Ein idyllisch gelegener Badesee mit Kiosk sowie das Freizeitbad „Nautilla“ in Illertissen sind ein Juwel für Schwimmbegeisterte als auch für Erholungssuchende.



# Ausstattung und Haustechnik

---

## BADAUSSTATTUNG

Individuell bemusterbar

## HEIZUNGSINSTALLATION

Wärmepumpe der Marke Stiebel-Eltron (oder gleichwertig) mit Wasserspeicher und integrierter dezentraler Lüftungsanlage. Fußbodenheizung Cosmo mit Bedienteilen (in allen Räumen außer Abstell- und Technikraum im Kellergeschoss).

## ELEKTROINSTALLATION

Komponenten zur einheitlichen Bedienung von Jalousien und Rollläden. Videosprechanlage. Optional: Montage und Installation einer Satellitenanlage.

## INNENAUSBAU

Trockenbauarbeiten: Alle Wände sind im Innenbereich mit Gipsfaserplatten beplankt und tapezierfähig verspachtelt.

Malerarbeiten: Alle Wandflächen werden tapeziert. Der Wandanstrich kann individuell gewählt werden.

Fliesen: Feinsteinzeug Hellgrau  
Parkett: Eiche Parkett

## AUSSENANLAGEN

Terrasse: Die Terrassen werden aus Holz hergestellt. Gartengestaltung: Die Garten- und Landschaftsarbeiten werden mit Bepflasterung und Rasenansaat ausgeführt.



---

Haben Sie Fragen oder wünschen Sie weitere Informationen?  
Rufen Sie einfach an.

## IHR ANSPRECHPARTNER UND BERATER:

Knöpfe Wohnbau GmbH  
Florian Knöpfe, Geschäftsführer

Festnetznummer: 07347 922 35 51  
Email: [info@knoepflewohnbau.de](mailto:info@knoepflewohnbau.de)

## OBJEKT

Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt zehn Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 15 Stellplätzen.

## ADRESSE

Zeughausweg 11,  
89165 Dietenheim

## HAUSHÜLLE / ROHBAU

Außenwände (ab Oberkante Kellerdecke): Die sehr energieeffizienten Außenwände (KfW-Effizienzhaus-40) werden als 36 cm Holzrahmenbauwand mit ökologischer Dämmung gefertigt.

## KELLERGESCHOSS

Das Kellergeschoss wird mit Stahlbetonwänden ausgeführt. Die Abdichtung des Kellers erfolgt durch eine WU Stahlbetonkonstruktion.

## INNENWÄNDE IM EG, OG UND DG

Die Innenwände werden ebenfalls als Holzrahmenbauwände (Wanddicke: ca.15,6 cm) erstellt.

## TRENNWÄNDE IN KELLERABTEILE

Die Innenwände des Untergeschosses werden aus gehobelten Holzprofilen gearbeitet.

## FENSTER

Fenster mit 3-Fach Verglasung.

## DACHKONSTRUKTION

Die Dachkonstruktion besteht aus einer Holzkonstruktion mit einer sehr effizienten Wärmedämmung laut KfW Vorgabe.

## DACHDECKUNG

Das Dach wird mit Betondachsteinen nach Standardfarben des gewählten Herstellers eingedeckt.

## HAUSTÜREN

Hochwertige Haustüren vom Fachbetrieb. Die Gestaltung der Haustüren erfolgt passend zu den Fensterrahmen inkl. Milchglas Einlage.

## WOHNUNGSTREPPEN

1/4 gewundene gestemmte Wangentreppe aus keilgezinktem Eichenholz. Geländer mit Senkrechten Edelstahlstäben und Holzhandlauf.