

**\*\*\*PROVISIONSFREIE\*\*\***  
**NEUBAUWOHNUNG M.**  
**GARTENANTEIL UND TOP**  
**KFW-KONDITIONEN**

Objekt: IM-2700 | 78166 Donaueschingen  
347.800,00 €



## Daten

<b>ImmoNr</b>	IM-2700
<b>Wohnfläche</b>	ca. 82 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	2
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	18
<b>PLZ</b>	78166
<b>Ort</b>	Donaueschingen
<b>Etage</b>	EG
<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	2 km
<b>Dist. Grundschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Realschule (km)</b>	2 km
<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	2 km
<b>Dist. Autobahn (km)</b>	7,5 km
<b>Dist. Zentrum (km)</b>	1 km
<b>Kaufpreis</b>	347.800,00 €
<b>Käuferprovision</b>	*** Provisionsfrei für Käufer ***
<b>Außen-Provision</b>	0,0
<b>Baujahr</b>	2028
<b>Zustand</b>	projektiert

## Beschreibung

Modern wohnen – nachhaltig leben: Ihr neues Zuhause im energieeffizienten Neubau

Hier entsteht Wohnqualität, die begeistert: In einem massiv gebauten Mehrfamilienhaus im KfW-40-Energiestandard + QNG Zertifizierung erwarten Sie moderne 2- bis 4-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 49 und 118 m<sup>2</sup>.

Das Projekt vereint hochwertige Bauweise mit zukunftsorientierter Technik: Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage sorgt für effiziente, umweltfreundliche Energieversorgung. Der Lift bringt Sie bequem von der Tiefgarage direkt zu Ihrer Wohnung – komfortabel und barrierearm.

Die Wohnungen überzeugen durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Großzügige Fenster mit 3-fach-Verglasung und elektrischen Rollläden lassen viel Licht herein, während die Fußbodenheizung für behagliche Wärme sorgt.

Ausstattung im Überblick:

Hochwertige Badezimmer mit Markenarmaturen, je nach Größe mit Gäste-WC

Fliesen in den Nassräumen, Laminat oder Vinyl in den Wohnräumen

Individuelle Gestaltung durch Sonderwunschlöglichkeiten

Tiefgaragen- oder Außenstellplätze verfügbar

Effiziente Bauweise für niedrige Energiekosten

Ob Sie sich verkleinern möchten, den Traum vom Eigenheim verwirklichen oder einfach nachhaltig und modern wohnen wollen – dieses Neubauprojekt bietet Ihnen die passende Lösung.

Wir beraten Sie gerne persönlich und finden gemeinsam die Wohnung, die perfekt zu Ihren Wünschen passt.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer zentrumsnahen Lage. Die Stadtmitte ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants zum Bummeln und Verweilen ein. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Supermärkten bis hin zu kleinen Boutiquen. Ebenso befindet sich in unmittelbarer Nähe ein Krankenhaus, sowie diverse Ärzte und Apotheken.

Für Familien ist die Nähe zu Schulen und Kindergärten ein großer Vorteil. Donaueschingen verfügt über mehrere Bildungseinrichtungen, die eine gute Ausbildung für Kinder und Jugendliche bieten. Die nächstgelegenen Hochschulen, Universitäten befinden sich in Villingen-Schwenningen (ca. 20 Autominuten), in Furtwangen (ca. 30 Autominuten), in Tuttlingen (ca. 35 Autominuten) und in Freiburg (ca. 60 Minuten).

Für sportliche Aktivitäten aller Art gibt es ein breites Sport- und Aktivitätenangebot in einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Der weit über Donaueschingen hinaus bekannte Schlosspark mit der Donauquelle laden zu einem erholsamen Spaziergang in einer wunderschönen natürlichen Umgebung ein. In nur wenigen Autominuten erreichen Sie den Kirnbergsee oder Riedsee, wo Sie im Sommer schwimmen und die Natur genießen können.

Die Lage von Donaueschingen bietet zudem zahlreiche Ausflugsmöglichkeiten in der Umgebung. Der Bodensee, mit seinen malerischen Uferpromenaden und Freizeitmöglichkeiten, ist nur eine kurze Autofahrt entfernt. Auch die Schweiz ist schnell erreichbar und bietet eine Vielzahl von Attraktionen und Aktivitäten.

Insgesamt bietet Donaueschingen eine ideale Kombination aus zentraler Lage, einer sehr guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, die sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist.

## Sonstige Angaben

In diesem Objekt gibt es einige Einheiten, welche sich hervorragend als Kapitalanlagen eignen.

Gerne beraten wir Sie hinsichtlich einer Wohnung als Kapitalanlage und berechnen gemeinsam mit Ihnen eine Verzinsung Ihres eingebrachten Kapitals.

Lassen Sie sich eine Wohnung durch die Einnahme von Mieten und steuerlichen Vorteilen wie von selbst abzahlen und profitieren später von den Erträgen.

# JETZT VON ATTRAKTIVEN KfW-Förderprogrammen profitieren!

*Klimafreundlicher Neubau*  
**KfW 297, 298**

**Vorteile:** *KfW Darlehen bis 150.000,- €*

- höchste Energieeffizienz
- KfW Effizienzhaus 40
- QNG-Qualitätssiegel
- 150.000 € pro Wohnung

ODER

**ODER**  
**KfW 300** *Wohneigentum für Familien*

**Voraussetzungen:** *KfW Darlehen ab 220.000,- €*

- Haushaltseinkommen max. 90.000 € im Jahr
- mindestens ein Kind unter 18 Jahren
- Wohnung wird zur Eigennutzung erworben
- noch keine Immobilie im Eigentum

attraktive KfW Programme



Ansicht

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14,  
79777 Ühlingen-Birkendorf

Mobil: +49 174 4060991  
Tel.: +49 7743 929381

claudius.moser@immobilien-moser.de  
www.immobilien-moser.de

**Abschreibungsmöglichkeiten bei Neubau**

In den ersten vier Jahren: **10% Abschreibung pro Jahr** (Kombination aus degressiver und Sonderabschreibung), danach reguläre Abschreibung gemäß Gesetzgebung.

**KfW 40 mit QNG – steuerliche Vorteile**

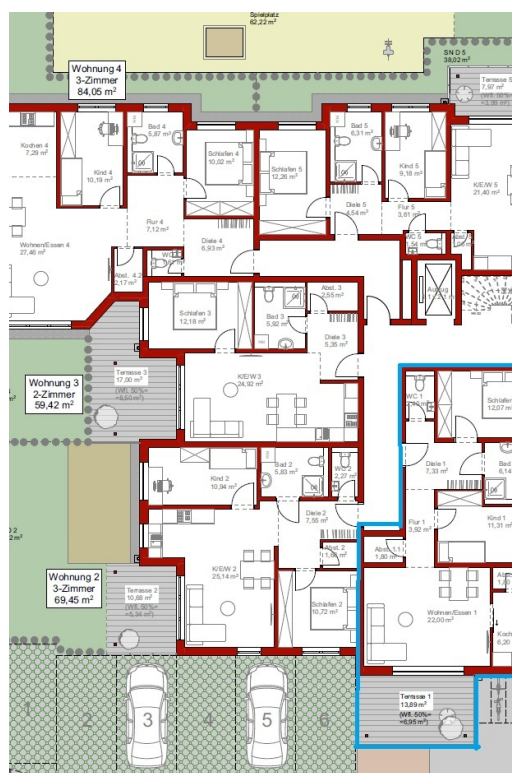
- Erhöhte steuerliche Absetzbarkeit
- Attraktive Förderungen & Zuschüsse
- Zukunftssichere Investition
- Nachhaltigkeitsbonus

**KAPITALANLEGER AUFGEPASST!**

**Vorteile & Konditionen**

- Maximale **Steuerersparnis** durch degressive AfA + Sonder-AfA
- Langfristige **Wertsteigerung** durch hohe Energieeffizienz
- Attraktive **Finanzierungskonditionen** der KfW
- Beitrag zum **Klimaschutz und nachhaltigem Bauen**

Abschreibung Neubau\_Deckblatt



Grundriss\_EG\_Haus D\_WHG Nr. 1



**IMMOBILIEN  
MOSER**

**Sie möchten eine Immobilie verkaufen?**

Kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Erstgespräch  
und eine professionelle Wertermittlung.

- Vertrauen
- Kompetenz
- Fairness

CLAUDIUS MOSER  
MOBIL: 0174 40 60 991  
CLAUDIUS.MOSER@IMMOBILIEN-MOSER.DE

Kolumban-Schnitzer-Straße 14  
79777 Ühlingen-Birkendorf  
WWW.IMMOBILIEN-MOSER.DE



Immobilien Moser



Ansicht-1\_m. Afa



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Claudius Moser**

Immobilien Moser

Kolumban-Schnitzer-Straße 14

79777 Ühlingen-Birkendorf

Telefon: +49 7743 929381

Mobil: +49 174 4060991

E-Mail: [claudius.moser@immobilien-moser.de](mailto:claudius.moser@immobilien-moser.de)

Web: [www.immobilien-moser.de](http://www.immobilien-moser.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.