



EXPOSÉ

Viel Platz für Singles oder Paare - gemütliche 2-Zimmer



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89340 Leipheim

Baujahr: 1967

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 76,46 m²

Nebenkosten (ca.): 180,- €

Warmmiete (ca.): 840,- €

Anzahl Stellplätze: 1

Freiplatz: Anzahl 1

Kaltmiete
€ 660,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> 76,46 m² Wohnfläche

> Leipheim

> Objektnummer: 1471

> 2 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	1967
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	76,46 m ²
Kaltmiete	660,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	840,- €
Kautions	1.980,- €
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis Baujahr	1967
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort

Objektbeschreibung:

Diese gemütliche und großzügig geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Parteien in zentraler Lage von Leipheim. Mit einer Wohnfläche von ca. 76,46 m² bietet die Wohnung viel Platz und ein angenehmes Wohngefühl für Singles oder Paare.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die geräumige Diele mit einer praktischen Garderoben-Nische, die zusätzlichen Stauraum schafft. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, eine Toilette sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer mit großen Dachflächenfenstern. Diese sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum eine freundliche und gemütliche Atmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Die Wohnung wird ohne Einbauküche vermietet, sodass Sie Ihre

eigenen Wohnideen verwirklichen und individuell gestalten können.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein großes Schlafzimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Platz für Haushaltsgegenstände bietet. Zudem steht den Bewohnern eine Gartennutzung zur Verfügung, die besonders in den warmen Monaten zum Verweilen und Entspannen einlädt.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch einen Außenstellplatz, der bereits im Mietpreis enthalten ist. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet Ihnen die Möglichkeit, zeitnah in Ihr neues Zuhause einzuziehen.

Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Anfragen sind über www.anderka-immo.de möglich.

Ihre Ansprechpartnerin Tanja Sohr freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und zeigt Ihnen die Immobilie gerne persönlich. Besichtigungen sind jederzeit nach Vereinbarung möglich.

Ausstattung:

- # Baujahr 1967
- # Dachgeschosswohnung
- # 3-Parteien-Haus
- # Wohnfläche ca. 76,46 m²
- # Öl Zentralheizung
- # Kunststofffenster (teilweise elektrische Rollläden)
- # Bodenbeläge: Vinyl, Fliesen
- # großer Wohn- und Essbereich
- # offene Küche (ohne Einbauküche)
- # ein Schlafzimmer
- # Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und WM-Anschluss
- # ein Abstellraum
- # Garderobennische
- # Trockenraum im Keller
- # ein Außenstellplatz

- # kein Balkon
- # kein Kellerraum
- # Haustiere nach Vereinbarung
- # Vermietung an maximal 2 Personen

ENERGIEAUSWEIS IST IN ARBEIT

Lagebeschreibung:

Leipheim ist eine attraktive Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg in Bayern und überzeugt durch ihre verkehrsgünstige Lage

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipheim
- > 2 Zimmer

- > 76,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1471



zwischen Ulm und Günzburg. Die Stadt liegt in unmittelbarer Nähe zur Donau und verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Mit rund 7.500 Einwohnern bietet Leipheim eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre und eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie Dienstleistungsbetriebe decken den täglichen Bedarf bequem ab. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen gesichert. Ergänzend stehen in den nahegelegenen Städten Günzburg und Ulm weitere Fachärzte sowie Kliniken zur Verfügung.

Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sowie eine Grund- und Mittelschule befinden sich direkt vor Ort. Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien sind in den umliegenden Städten schnell erreichbar.

Das Freizeitangebot in Leipheim ist vielseitig. Zahlreiche Vereine, Sportanlagen sowie Rad- und Wanderwege entlang der Donau und in den umliegenden Naherholungsgebieten bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Auch kulturelle Veranstaltungen und traditionelle Feste tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Autobahn A8 sind Ulm, Augsburg und München bequem erreichbar. Der Bahnhof Leipheim bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm und Augsburg. Zusätzlich bestehen Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden und Städte.

Leipheim verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit einer guten Infrastruktur und einer optimalen Erreichbarkeit und zählt damit zu den gefragten Wohnlagen der Region. Die naturnahe Umgebung mit Donauauen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten macht den Standort zusätzlich besonders attraktiv. Ideal für Familien und Pendler.

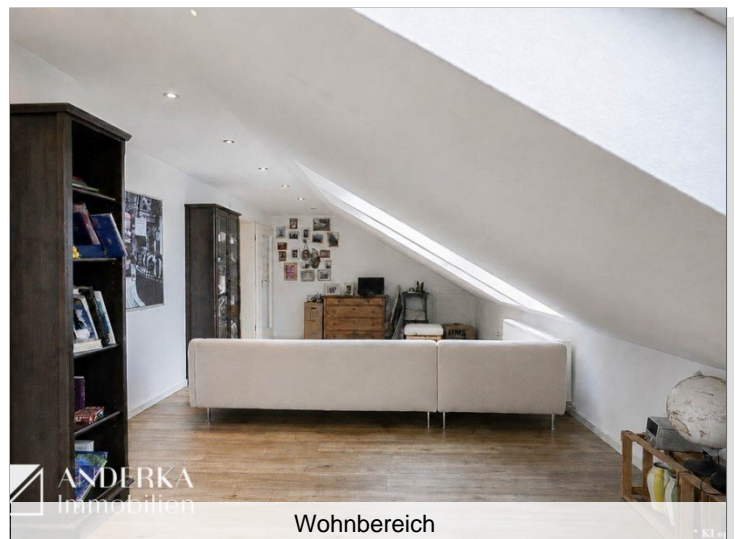
Objektbilder:



Küche



Essbereich



Wohnbereich

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 76,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1471



Wohnbereich



Hausansicht



Schlafzimmer



Hausansicht



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 76,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1471



ANDERKA
Immobilien



Badezimmer



Diele

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipheim
- > 2 Zimmer

- > 76,46 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1471



