

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 89340 Leipheim
Baujahr: 1956
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 169 m²
Grundstücksfläche (ca.): 751 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 699.000,-

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

> Einfamilienhaus

> Leipzig

> 5 Zimmer

> 169 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1531



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	1956
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	169 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	751 m ²
Kaufpreis	699.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	40,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2033-07-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	1964
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	September 2026
Provision für Käufer	2,38% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

> Einfamilienhaus
> Leipheim
> 5 Zimmer

> 169 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1531



Objektbeschreibung:

Dieses modernisierte Einfamilienhaus in Leipheim verbindet großzügiges Wohnen, zeitgemäße Haustechnik und ein gepflegtes Grundstück zu einem attraktiven Gesamtpaket. Das Haus aus dem Ursprungsbaujahr 1956 mit Anbau von 1964 wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und bietet heute ein komfortables Zuhause mit viel Platz und angenehmem Wohngefühl.

Auf ca. 169 m² Wohnfläche stehen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Käufer mit Platzbedarf zur Verfügung. Die Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumstruktur, helle Wohnbereiche und ein wohnliches Ambiente, das sowohl Alltagstauglichkeit als auch Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Ein besonderes Plus ist die moderne energetische Ausstattung mit Luft/Wasser-Wärmepumpe aus 2023, PV-Anlage mit Speicher sowie modernen Kunststofffenstern. Damit ist das Haus zeitgemäß aufgestellt und bietet eine solide Grundlage für zukunftsorientiertes Wohnen.

Das ca. 751 m² große Grundstück sorgt für Freiraum, Privatsphäre und hohe Lebensqualität. Der gepflegte, sonnige Garten sowie der Wintergarten schaffen zusätzliche Wohlfühlbereiche und laden zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein.

Abgerundet wird das Angebot durch einen sehr geräumigen, gut erhaltenen Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine Einzelgarage mit elektr. Tor und Wallbox sowie weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück.

Sie sind interessiert? Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Anfrage!

www.anderka-immobilien.de
Tel. (08221) 9166891
Mail: info@anderka-immo.de

Ausstattung:

Allgemeines.

- o Baujahr: 1956, Anbau 1964
- > innerhalb der letzten Jahre komplett modernisiert
- o Energieeffizienzklasse A --> 40,5 kWh/(m²*a)
- o Wohnfläche: ca. 169 m²
- o Grundstück: ca. 751 m²
- o Zustand: sehr gepflegt & modernisiert

Wohn- & Lebensqualität.

- o Lichtdurchflutete und geräumige Wohnräume
- o Küche und separates Esszimmer
- o drei gemütliche Schlafzimmer
- o Zwei modernisierte Tageslichtbäder
- o Großzügiger Wintergarten mit Zugang zum schönen Garten

o Voll unterkellert --> Sehr guter Zustand

Technik & Ausstattung.

- o Luft/Wasser-Wärmepumpe (2023)
- o PV-Anlage 7,5 kWp inkl. 10 kWh Speicher (2023)
- o isolierverglaste Kunststofffenster (2018)
- o Fassadenisolierung
- o Elektrische Rollläden
- o Alarmanlage und Smart-Home-System
- o Klimaanlage

Außenbereiche.

- o Weitläufiges Grundstück
- o große, tiefe Einzelgarage mit elektr. Tor
- o zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
- o Schön angelegte Gartenflächen mit viel Gestaltungspotenzial

Lagebeschreibung:

Leipheim ist eine attraktive Stadt im schwäbischen Landkreis Günzburg mit rund 7.000 Einwohnern und überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Banken, Ärzte und Apotheken sind bequem auf kurzen Wegen erreichbar.

Auch Familien profitieren von einem hervorragenden Umfeld mit Kindergärten, Grundschule, Gartenhallenbad und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Das Naturschutzgebiet Donaumoos, eines der letzten Niedermoore Europas, sowie ein gut ausgebautes Radwegenetz bieten ideale Voraussetzungen für Erholung und Naturgenuss.

Ein besonderes Highlight der Region ist das nahegelegene LEGOLAND Deutschland in Günzburg, das nur wenige Kilometer entfernt liegt und die Umgebung zu einem beliebten Freizeit- und Tourismusstandort macht.

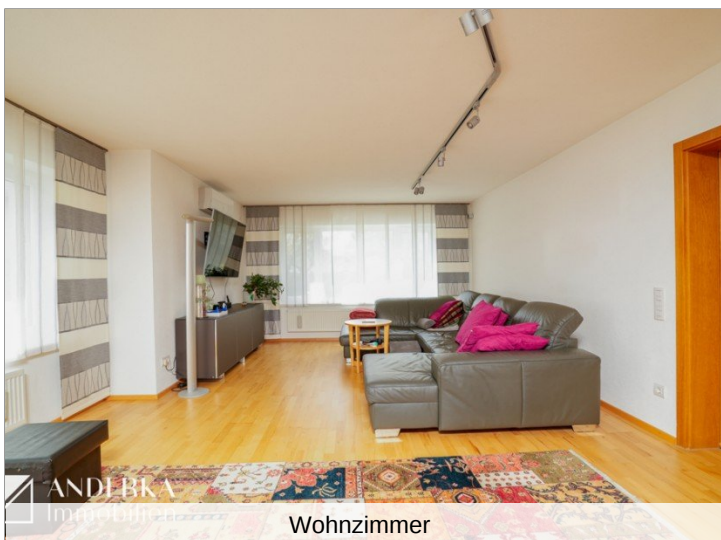
Dank der direkten Anbindung an die A8 und der Nähe zur A7 ist Leipheim auch verkehrstechnisch hervorragend gelegen. Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar und rundet die attraktive Lage ideal ab.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

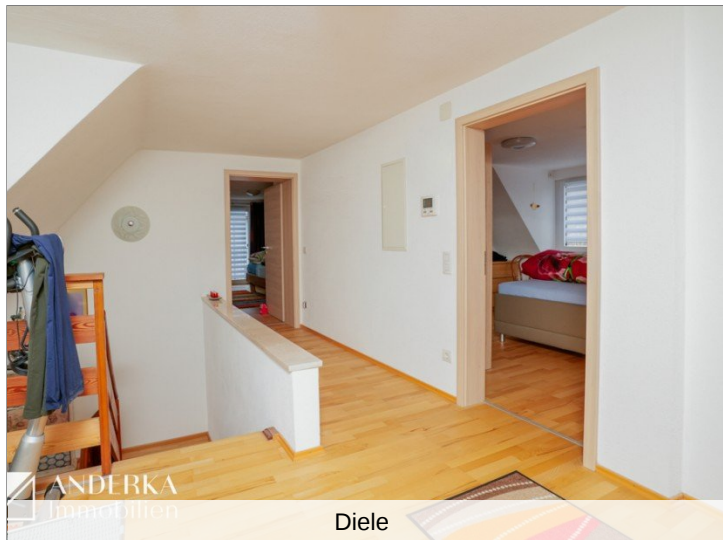
- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



Diele



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wintergarten



Kinderzimmer



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



ANDERKA
Immobilien



Garten



Zugang Garage



Rückansicht



Vorderansicht



Rückansicht



Vorderansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



ANDERKA
Immobilien



Badezimmer EG



Badezimmer OG



Treppenaufgang



Badezimmer OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



Badezimmer OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



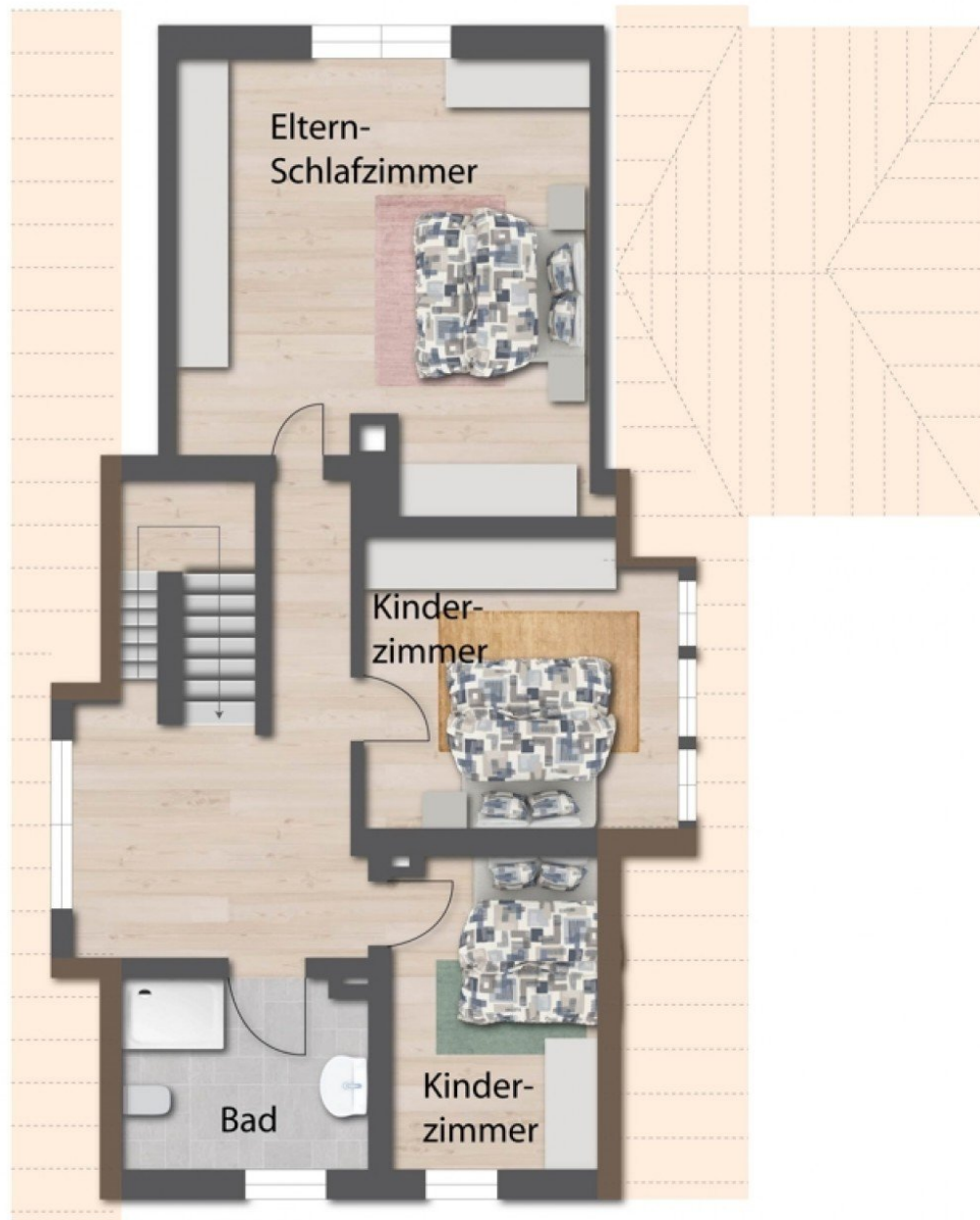
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

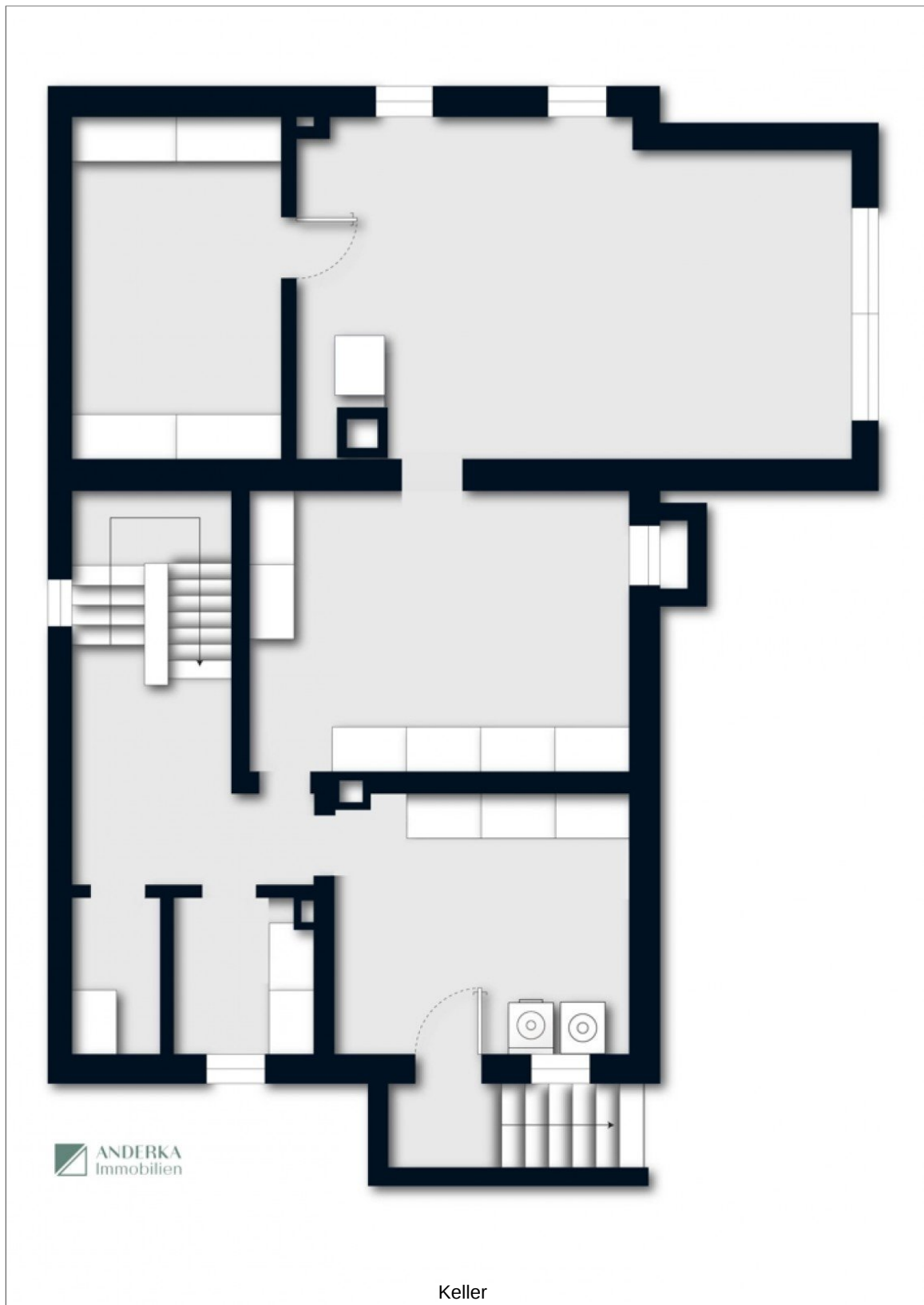
Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1531



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 1531



Ansprechpartner:

Herr Simon Itzelberger

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: