



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Attraktiver All-in-Preis: Reiheneckhaus Bj. 2021 -
559.000 EUR inkl. Küche & 3 Stellplätzen!



ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 89340 Leipheim

Baujahr: 2021

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 124,08 m²

Nutzfläche (ca.): 40 m²

Grundstücksfläche (ca.): 240 m²

Anzahl Etagen: 3

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 559.000,-

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

> Reihenendhaus
> Leipheim
> 5 Zimmer

> 124,08 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1533



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	2021
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	124,08 m ²
Nutzfläche (ca.)	40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	240 m ²
Kaufpreis	559.000,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	3
Freiplatz	Kauf 4.000,- € / Anzahl 1
Tiefgarage	Kauf 10.000,- € / Anzahl 2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	2021
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	15 Juli 2026!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 2021 erbaute Reiheneckhaus in Leipheim vereint modernes Wohnen, eine familienfreundliche Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung zu einem attraktiven Gesamtpaket. Das Besondere: Der Kaufpreis beträgt 559.000 EUR inklusive hochwertiger Einbauküche, zwei Tiefgaragenstellplätzen und einem Außenstellplatz - zusätzliche Erwerbskosten für Stellplätze oder Küche fallen nicht an.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Südwestterrasse und dem Garten bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Die separate Küche bietet kurze

Wege und ist bereits hochwertig ausgestattet. Ein Gäste-WC sowie der praktische Eingangsbereich runden diese Ebene ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Das ausgebauten Dachstudio bietet zusätzliche Flexibilität und eignet sich ideal als Elternbereich, Homeoffice oder Hobbyraum. Bei Bedarf kann das Studio unkompliziert in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden, wodurch insgesamt bis zu fünf Zimmer zur Verfügung stehen.

Auch der voll unterkellerte Bereich überzeugt mit viel Stauraum sowie zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders praktisch ist der direkte Zugang von den beiden Tiefgaragenstellplätzen in den Keller - Einkäufe lassen sich trockenen Fußes ins Haus bringen.

Technisch überzeugt das Haus mit einer modernen, energieeffizienten Bauweise, 3-fach-verglaste Fenstern, elektrischen Rollläden, Solarthermie zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung sowie einer Gas-Brennwerttherme. Die gepflegte Ausstattung und der neuwertige Zustand ermöglichen einen nahezu sofortigen Einzug ohne Renovierungsaufwand.

Der All-in-Kaufpreis von 559.000 EUR inklusive Einbauküche, zwei Tiefgaragenstellplätzen und einem Außenstellplatz macht dieses Angebot besonders transparent und attraktiv.

Ausstattung:

- # Baujahr 2021
- # ca. 124 m² Wohnfläche
- # 4-5 Zimmer (Im Studio 2 Zimmer möglich)
- # ca. 240 m² Grundstück
- # neuwertige EBK inklusive!
- # großzügige Terrasse mit Glasüberdachung
- # sonnige Süd-West-Ausrichtung
- # voll unterkellert (ein Teil als Büro nutzbar)
- # 2 TG-Stellplätze und Außenstellplatz inklusive!

- # Keller direkt an TG angeschlossen
- # Waschküche im Keller
- # Elektrische Rollläden
- # Hochwertige Ausstattung
- # Moderne massive Ziegelbauweise
- # 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster
- # Gas-Brennwerttherme
- # Solarthermie zur Heizungs- und Warmwasserunterstützung
- # Enthärtungsanlage
- # Zeitgemäßer EnEV-Standard
- # Sehr gute Gebäudehülle und niedriger Energiebedarf
- # Ausreichend Elektroinstallation vorhanden
- # Lichtdurchflutete Räume
- # Beliebte Lage in Leipheim

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



- # 2 TG-Stellplätze (direkt über Keller erreichbar
-> TG über WEG - 44,00 EUR Hausgeld/Monat (inkl. Rücklage,
Winterdienst, Verwalter)
- # 1 Außenstellplatz

ENERGIEAUSWEIS IN ARBEIT!

Lagebeschreibung:

Das Reiheneckhaus befindet sich in Leipheim, einer beliebten Stadt an der Donau zwischen Ulm und Günzburg. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit guter Infrastruktur und einer attraktiven Umgebung. Leipheim bietet eine gewachsene Stadtstruktur, kurze Wege zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs und zugleich einen hohen Freizeitwert durch die Nähe zur Donau und zur umliegenden Natur.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Banken, ärztliche Versorgung, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Sportstätten sind in Leipheim vorhanden. Damit eignet sich die Lage besonders für Familien, Berufspendler und alle, die ein ruhiges Wohnumfeld mit guter Versorgung schätzen.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein klarer Vorteil. Leipheim liegt verkehrsgünstig zwischen Ulm und Günzburg und ist über die regionalen Verkehrswege gut angebunden. Die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen, zum regionalen Bahnanschluss und zum Busnetz macht den Standort sowohl für den Alltag als auch für Pendler attraktiv. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Spaziergänge, Radfahren und Erholung im Grünen.

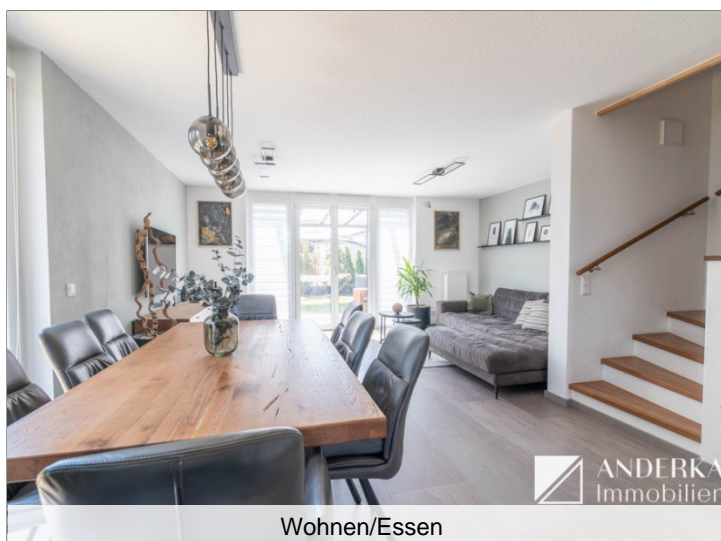
Objektbilder:



Essen



Wohnen/Essen/Kochen



Wohnen/Essen



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

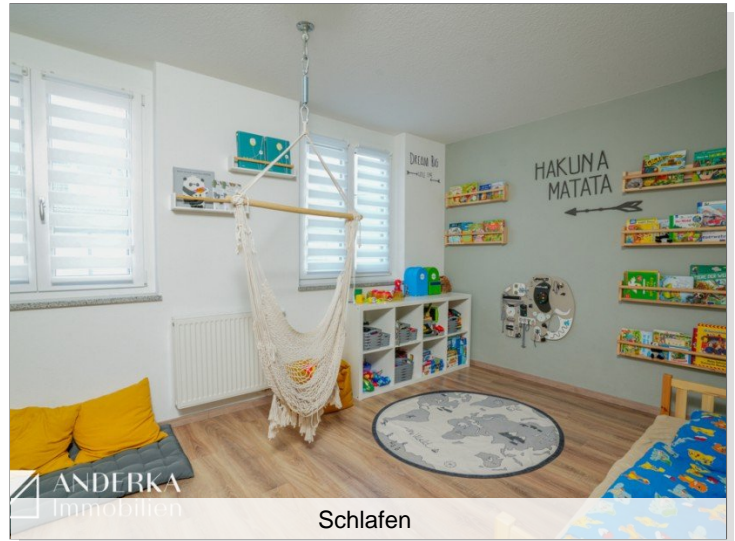
Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Terrasse/Garten



Schlafen



Küche



Badezimmer



Kind



Badezimmer

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

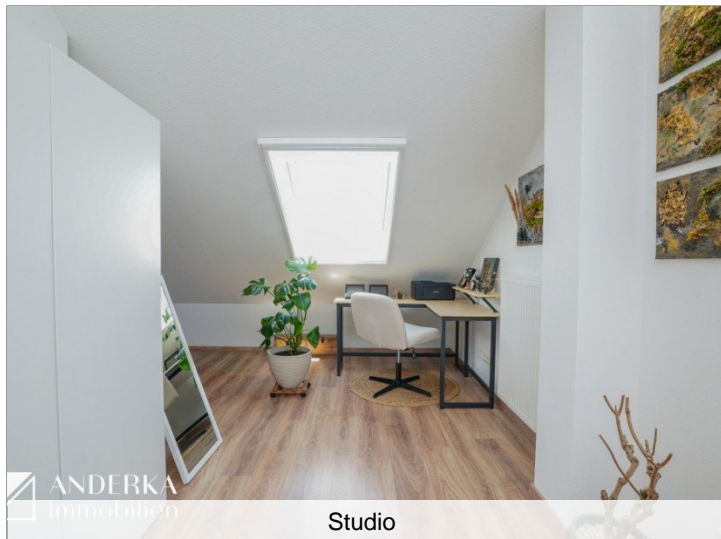
- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Studio



Kellernische (Büro möglich)



Studio



2 TG Stellplätze



Abstellraum Keller



Garten

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

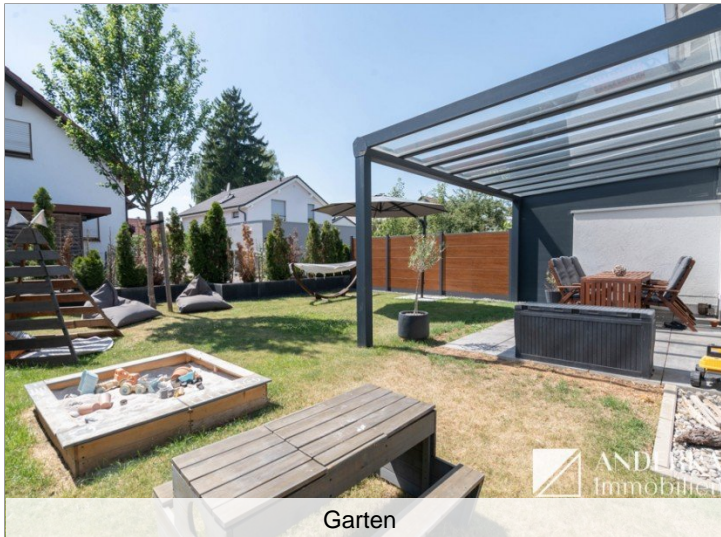
- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



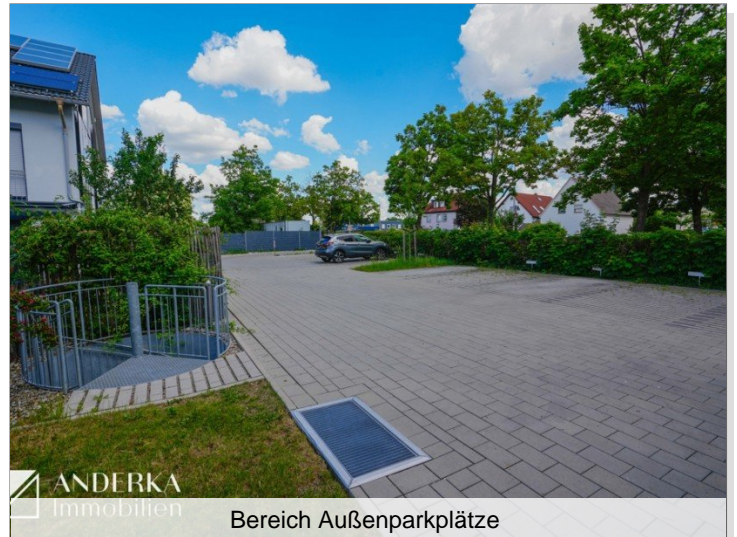
Garten



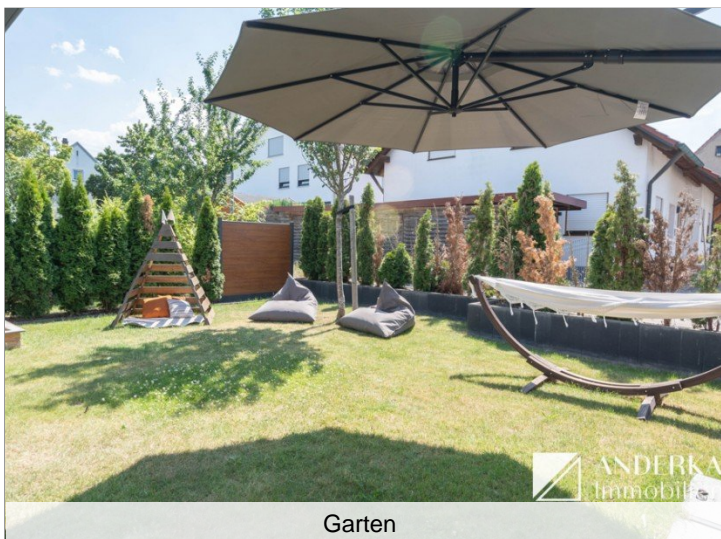
Hausansicht



Garten



Bereich Außenparkplätze



Garten

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Flur



Massive Holzterre



WC



Studio

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Außenansicht



Außenstellplatz

Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

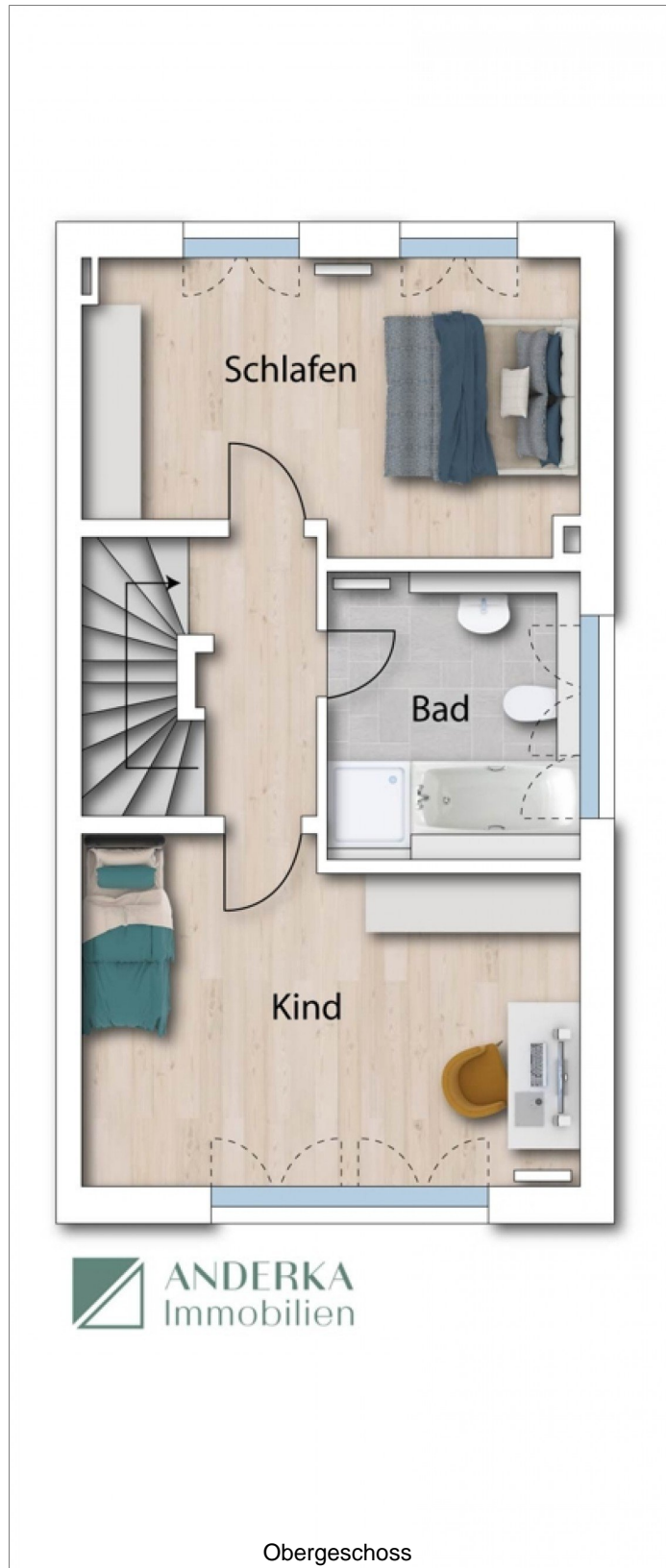
- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533



Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1533

