



EXPOSÉ

Barrierefreundlich wohnen: Moderne 3-Zi.-Wohnung mit Terrasse, Garten & 2 TG-Stellplätzen



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89340 Leipheim

Baujahr: 2022

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 81,21 m²

Hausgeld (ca.): 314,- €

Aufzug: Personenaufzug

Terrasse: ja

Anzahl Stellplätze: 2

Kaufpreis
€ 420.000,-

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

> Erdgeschosswohnung
> Leipheim
> 3 Zimmer

> 81,21 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1488



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	81,21 m ²
Kaufpreis	420.000,- €
Hausgeld (ca.)	314,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	2
Tiefgarage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	25,50 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-05-01
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	zeitnaher Bezug!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Diese helle und moderne 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem 2022 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit nur 8 Wohneinheiten in Leipheim. Die Wohnung überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und ein Wohngefühl, das sich angenehm von einer gewöhnlichen Standardwohnung abhebt.

Besonders attraktiv ist die barrierefreundliche Erreichbarkeit: Der Aufzug führt bequem bis in den Keller sowie zur Tiefgarage. Damit eignet sich die

Wohnung ideal für Senioren oder ältere Menschen, die sich komfortabel verkleinern möchten, aber auch für Paare/kleine Familien mit Anspruch an modernes und bequemes Wohnen.

Auf ca. 81 m² Wohnfläche stehen Ihnen ein heller Wohn-/Essbereich, Schlafzimmer, Kinderzimmer bzw. Büro, ein hochwertiges Bad mit Badewanne und bodengleiche Dusche, Diele, Windfang, Abstellraum sowie ein großzügiger Garten zur Verfügung. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerraum und zwei Tiefgaragenstellplätze, ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung wird derzeit noch von den Eigentümern selbst bewohnt und kann nach Absprache zeitnah bezogen werden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung
- ca. 81 m² Wohnfläche
- Baujahr 2022
- barrierefreundlicher Zugang
- Aufzug bis in den Keller / zur Tiefgarage
- hochwertiges Badezimmer mit bodengleiche Dusche und Wanne
- hochwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- überdurchschnittliche Elektroausstattung
- Smart-Home-Komponenten
- Fußbodenheizung
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- elektrische Rollläden bzw. Jalousien
- Eigener Garten inkl. sonnige Terrasse
- Abstellraum in der Wohnung
- zusätzlicher Kellerraum
- 2 Tiefgaragenstellplätze im Kaufpreis enthalten
- Hausgeld ca. 314 EUR monatlich
- Bezug nach Absprache zeitnah möglich

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in angenehmer, gut angebundener Lage von Leipheim - einer charmanten Stadt an der bayerischen Donau mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Alltagserledigungen und die historische Altstadt sind schnell erreichbar. Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Mobilität: Der Bahnhof bietet eine schnelle Verbindung Richtung Ulm, Günzburg, Augsburg und München;

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 81,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1488



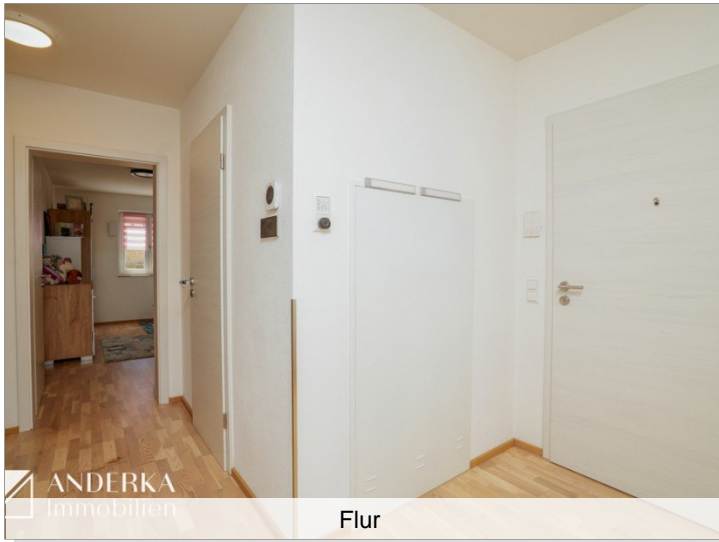
ANDERKA
Immobilien

über die A8 ist auch die A7 in kurzer Zeit erreichbar.

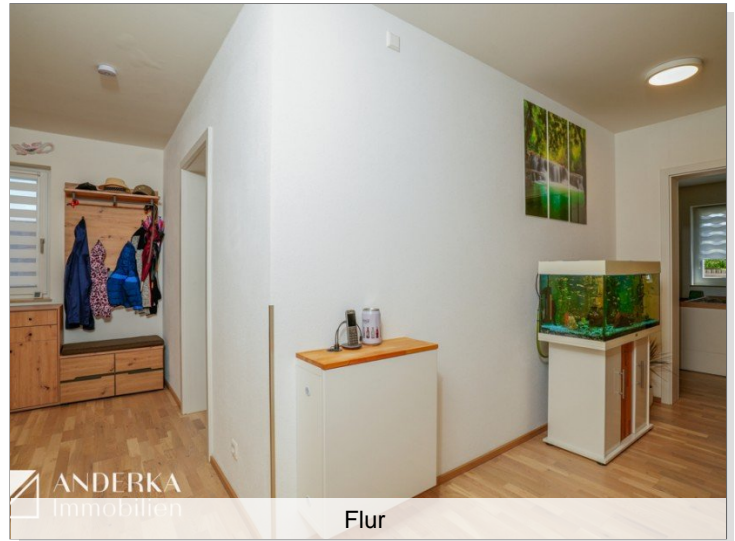
Die Nähe zu Günzburg, Ulm und zum LEGOLAND® Deutschland macht den Standort zusätzlich interessant. Spazier- und Radwege entlang der Donau sowie ein vielseitiges Freizeit- und Vereinsleben runden die Lage ab.

Durch die barrierefreie Ausrichtung eignet sich das Umfeld ideal für Paare, Senioren oder alle, die komfortables, zukunftssicheres Wohnen in einer gepflegten Umgebung suchen.

Objektbilder:



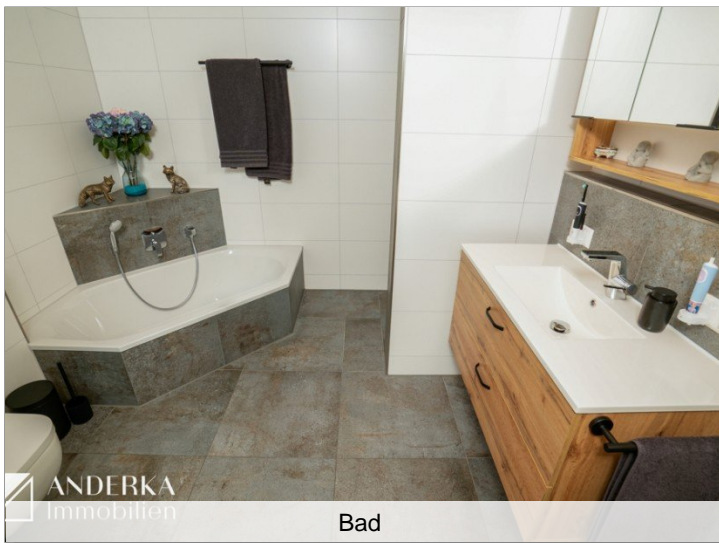
Flur



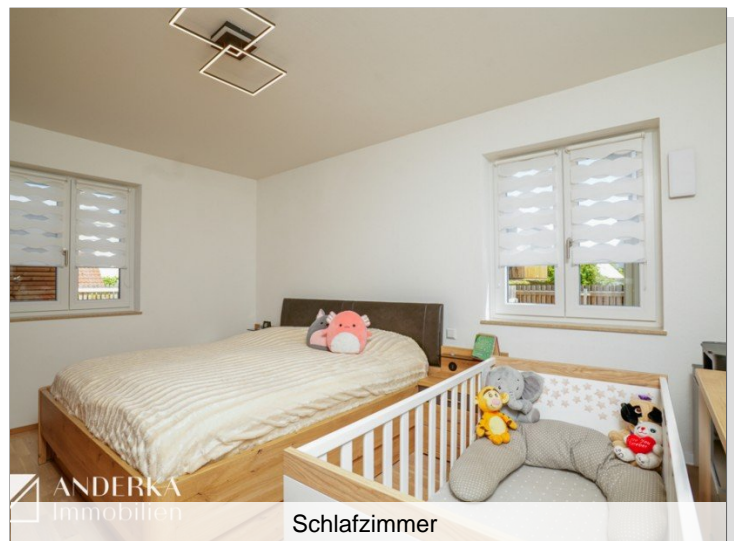
Flur



Kinderzimmer



Bad



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

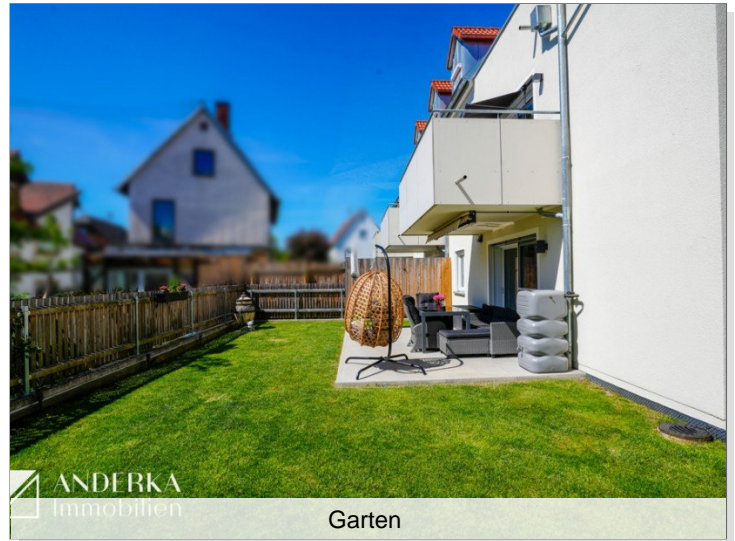
- > 81,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1488



ANDERKA
Immobilien



Wohn-/Ess-/Küchenbereich



Garten



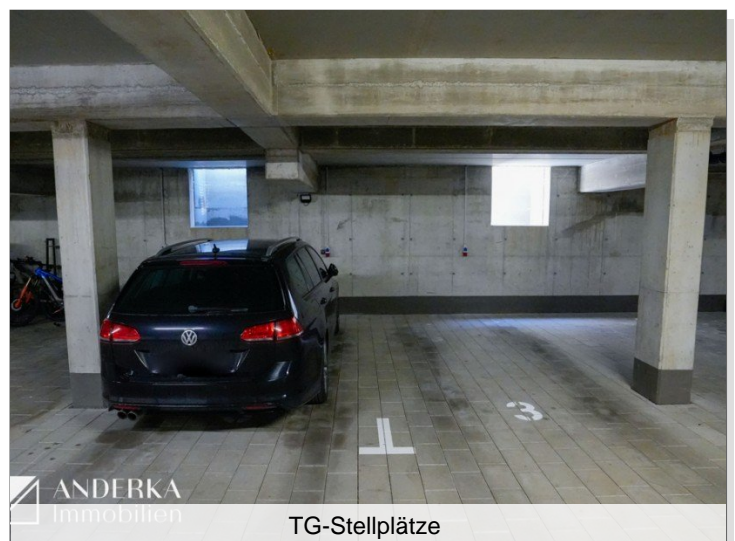
Einbauküche



Eingang



Wohn-/Ess-/Küchenbereich



TG-Stellplätze

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 81,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1488



ANDERKA
Immobilien



Diele



Dusche



Bad



Bad

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 81,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1488



ANDERKA
Immobilien



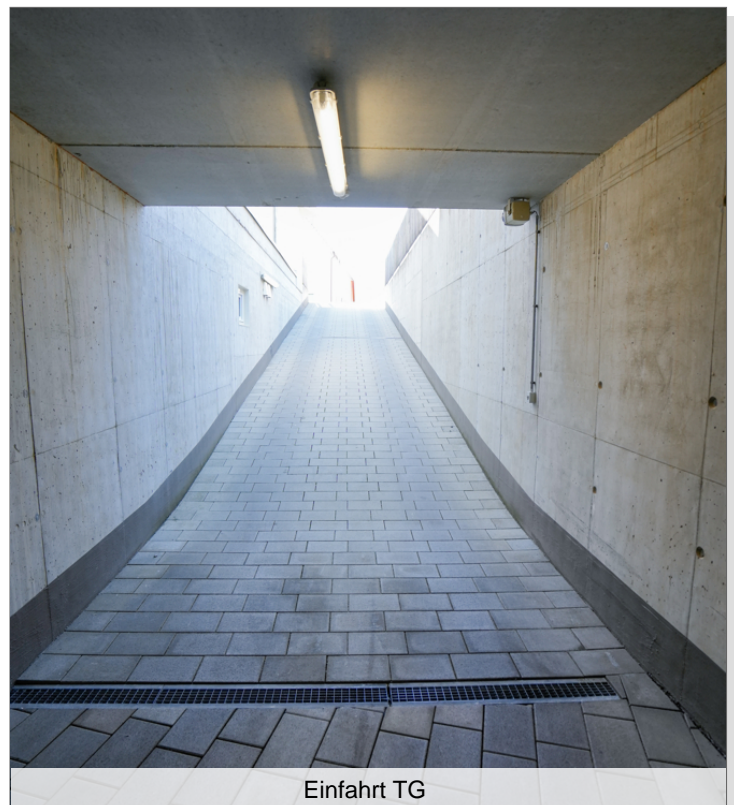
Smart Home



Gartenhütte



Aufzug



Einfahrt TG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

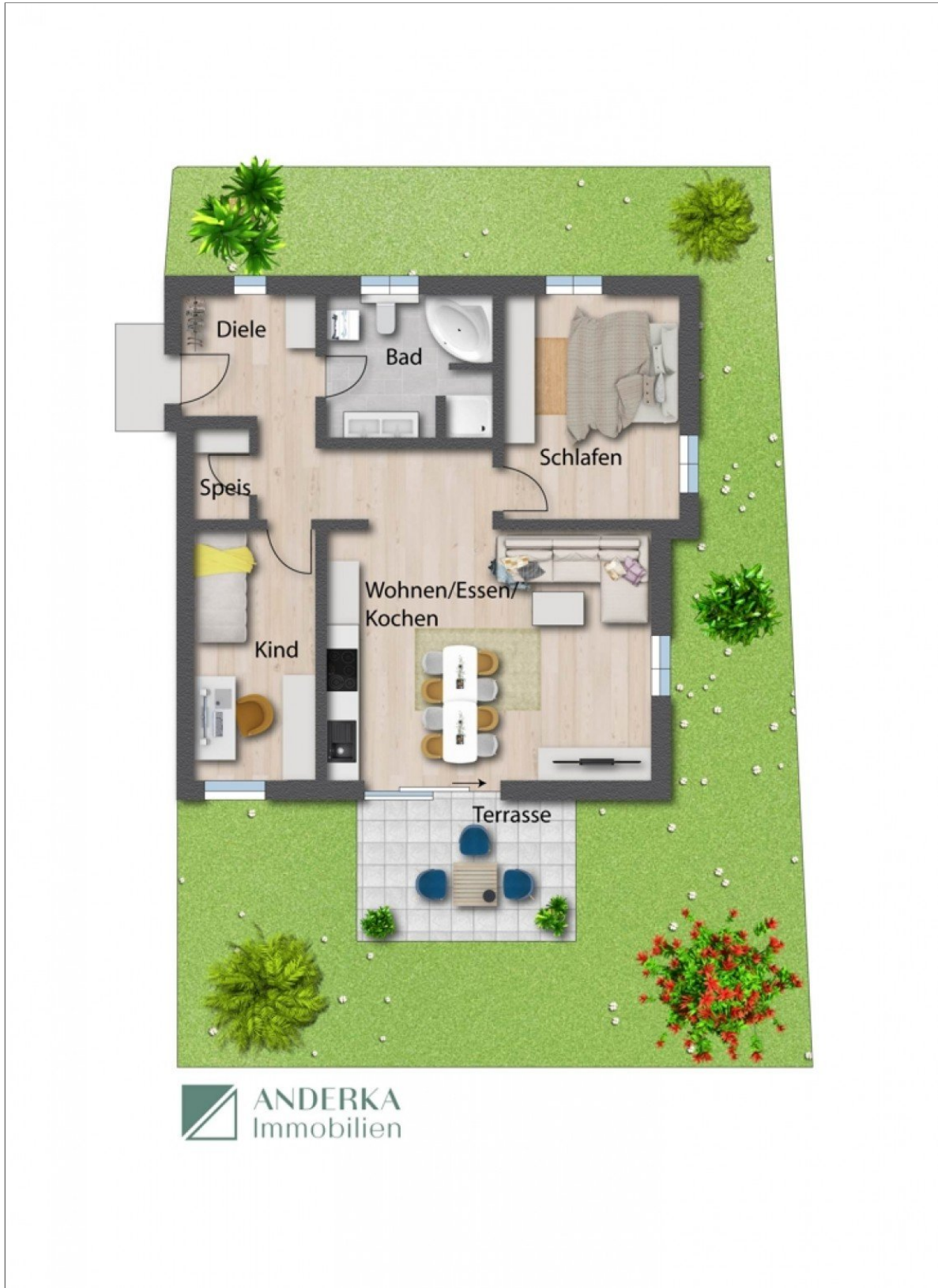
Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 81,21 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1488



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

