



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

Energieeffizient modernisiertes EFH mit PV-Anlage, Wärmepumpe und sonnigem Garten in Leipheim.



ANDERKA
Immobilien

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
€ 749.000,-

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
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	1956
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	169 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	751 m ²
Kaufpreis	749.000,- €
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
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus aus dem Ursprungsbaujahr 1956 mit Anbau von 1964 wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und verbindet großzügige Wohnflächen mit zeitgemäßer Haustechnik. Besonders hervorzuheben sind die Luft/Wasser-Wärmepumpe aus 2023, die PV-Anlage mit Speicher, moderne Kunststoffenster sowie ein gepflegter, sonniger Garten mit Wintergarten.

Auf ca. 169 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohngefühl legen. Die Aufteilung über mehrere Ebenen schafft eine klare Trennung zwischen Wohn-, Schlaf- und Nutzbereichen.

Das ca. 751 m² große Grundstück überzeugt mit Freiraum, Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der schön angelegte Außenbereich mit Garten und Wintergarten lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein.

Im Erdgeschoss befinden sich die zentralen Wohnräume mit direktem Zugang zum Wintergarten und Garten. Das Obergeschoss bietet gemütliche Rückzugsbereiche mit Schlafräumen. Ein besonderes Plus ist der sehr geräumige und gut erhaltene Keller, der das Raumangebot erheblich erweitert und vielseitige Möglichkeiten für Hobby, Stauraum, Hauswirtschaft oder weitere Nutzflächen eröffnet.

Eine Einzelgarage und weitere Stellmöglichkeiten auf dem Grundstück runden dieses attraktive Angebot ab.

Sie sind interessiert?

Ihr Ansprechpartner 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 Kunststoffenster (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:

Leipzig 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 Leipzig 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: 1453



Wohnzimmer



Esszimmer



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



Diele



Kinderzimmer



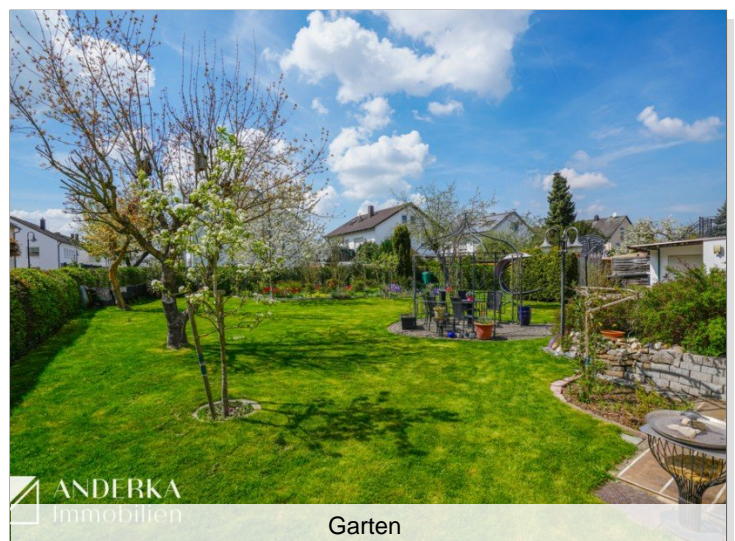
Schlafzimmer



Wintergarten



Kinderzimmer



Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



Garten



Zugang Garage



Rückansicht



Vorderansicht



Rückansicht



Vorderansicht

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Badezimmer EG



Badezimmer EG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



ANDERKA
Immobilien



Badezimmer EG



Badezimmer OG



Treppenaufgang



Badezimmer OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



ANDERKA
Immobilien



Badezimmer OG

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

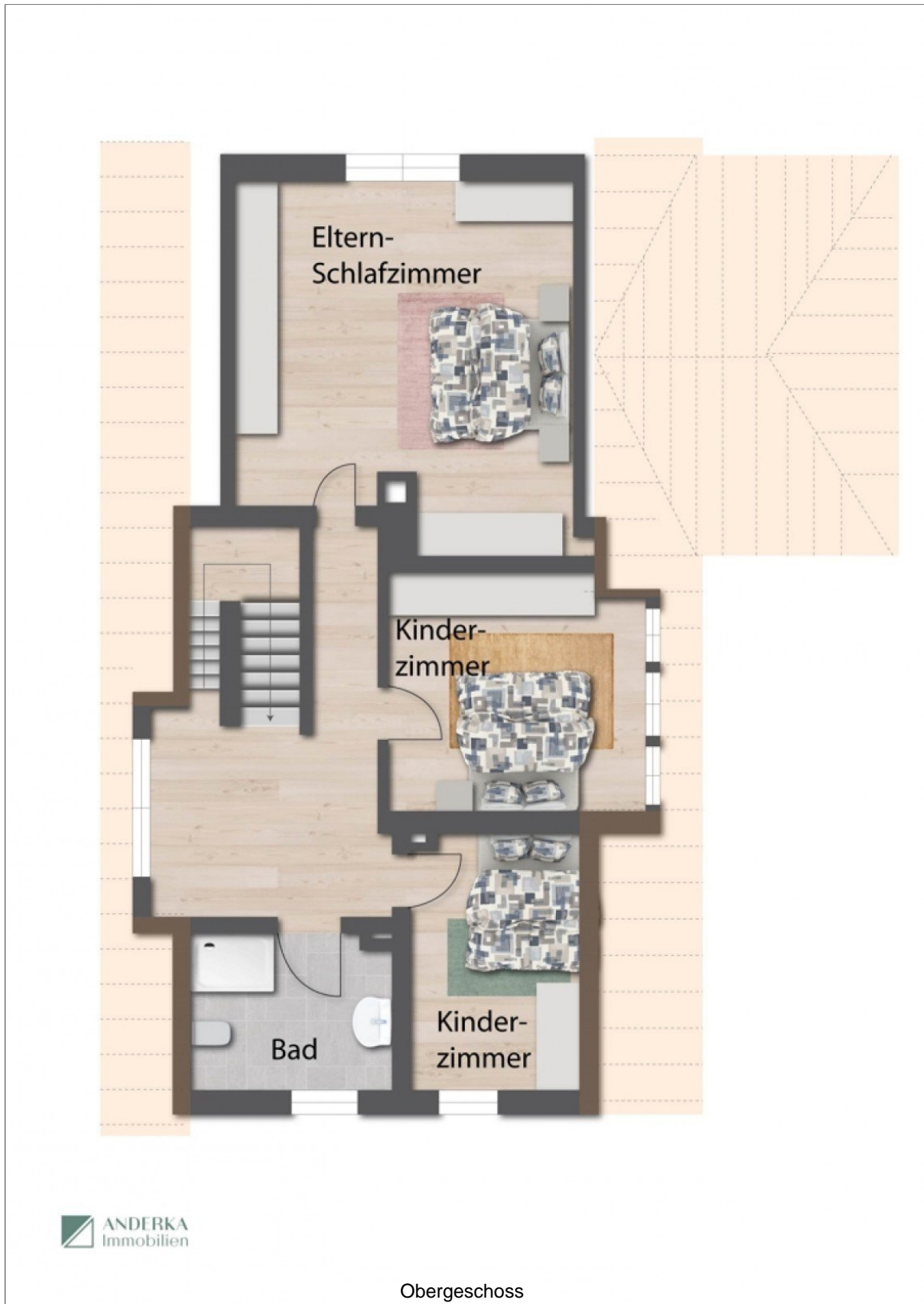
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



ANDERKA
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

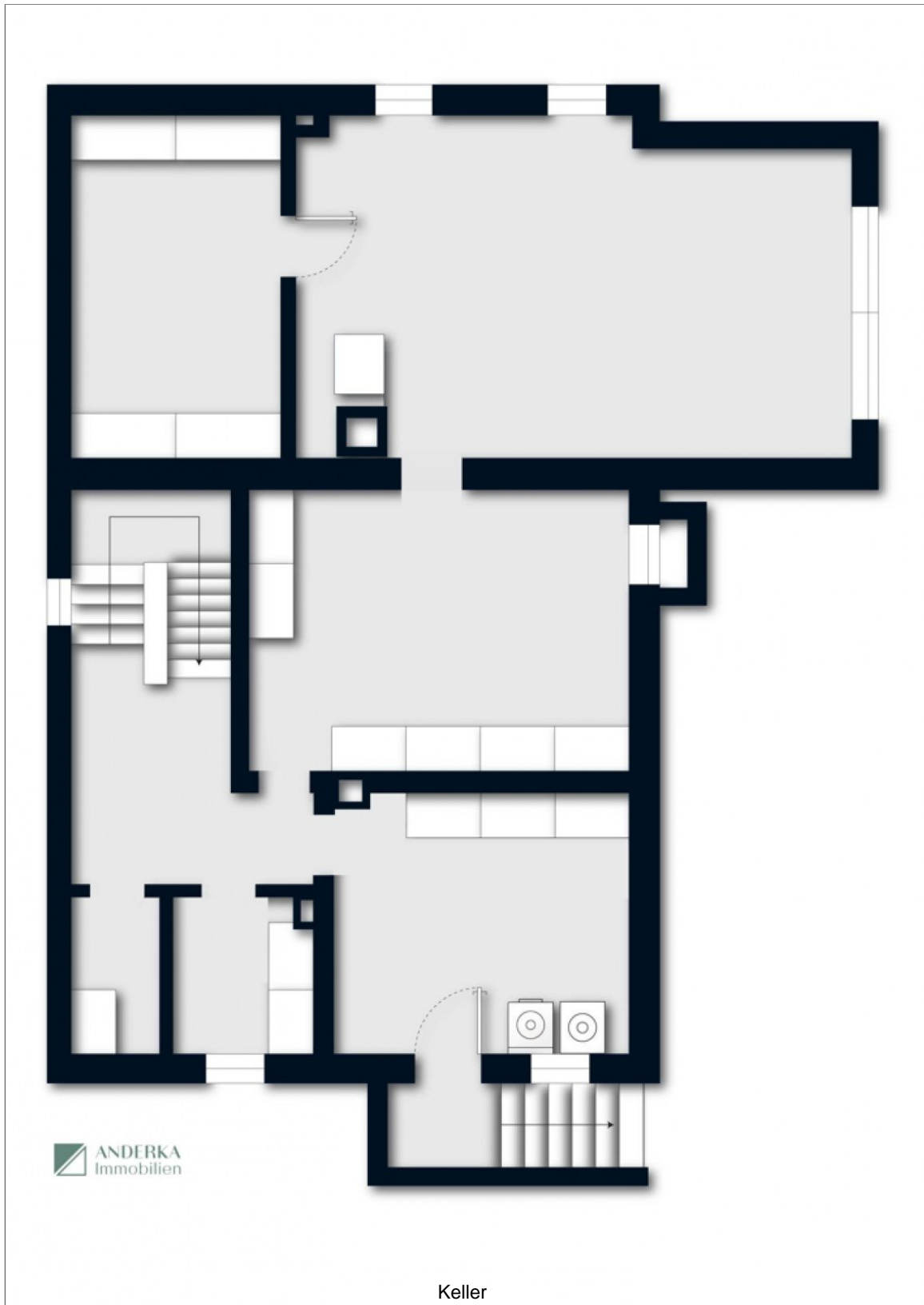
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 169 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1453



ANDERKA
Immobilien



Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

