



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

FAMILIENGLÜCK MIT GROSSEM GARTEN - EIN ZUHAUSE VOLLER MÖGLICHKEITEN



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 89340 Leipheim

Baujahr: 1981

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 104,60 m²

Grundstücksfläche (ca.): 655 m²

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Garage: ja

Kaufpreis
€ 415.000,-

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
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	1981
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104,60 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	655 m ²
Kaufpreis	415.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis Baujahr	1981
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	2,975

Objektbeschreibung:

In ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage von Leipheim erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus auf einem ca. 655 m² großen Grundstück. Mit ca. 104 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Wintergarten bietet diese Immobilie viel Platz für Familien und alle, die ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen möchten.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Gäste-WC. Von hier aus gelangen Sie in die Küche mit praktischer Speisekammer sowie in den hellen Wohn- und Essbereich - den Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wintergarten erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und schafft einen lichtdurchfluteten Platz zum Entspannen. Von hier aus gelangen Sie direkt in den schön

eingewachsenen Garten, der viel Raum zum Spielen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien bietet.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum großzügigen Balkon. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit viel Nutzfläche. Neben mehreren Keller- und Vorratsräumen stehen Ihnen ein Hobbyraum sowie ein separater Waschraum zur Verfügung.

Die Immobilie bietet ihren neuen Eigentümern die ideale Grundlage, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und mit neuem Leben zu füllen. Bereits erneuert wurde die Gasheizung im Jahr 2024. Zusätzlich sorgt die vorhandene Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung bis Ende 2027 für einen attraktiven Mehrwert. Abgerundet wird dieses interessante Angebot durch eine Einzelgarage.

Neugierig geworden? Dann freut sich Ihre Ansprechpartnerin Sarah Erdmann darauf, Ihnen diese interessante Immobilie persönlich vorzustellen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Ausstattung:

- # Freistehendes Einfamilienhaus
- # Baujahr ca. 1981
- # Grundstück ca. 655 m²
- # Wohnfläche ca. 104 m² (ohne Wintergarten)
- # Großzügiger Wintergarten
- # Heller Wohn- und Essbereich
- # Küche mit praktischer Speisekammer
- # Drei Schlafzimmer
- # Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- # Separates Gäste-WC
- # Großzügiger Balkon
- # Voll unterkellert

- # Gas-Zentralheizung (erneuert 2024)
- # Photovoltaikanlage mit Einspeisevergütung bis Ende 2027
- # Doppelverglaste Holzfenster

- # Einzelgarage
- # Schön eingewachsener Garten
- # Ruhige und familienfreundliche Wohnlage
- # Viel Potenzial zur individuellen Modernisierung und Gestaltung

Lagebeschreibung:

Leipheim ist eine charmante Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Besonders

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipheim
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



Familien schätzen die hohe Lebensqualität sowie die kurzen Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich direkt im Ort und sind schnell erreichbar. Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule machen Leipheim zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind ebenfalls gut erreichbar.

Auch in der Freizeit hat Leipheim einiges zu bieten. Das nahegelegene Donaumoos lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sport- und Freizeitangebote sowie das nur wenige Kilometer entfernte LEGOLAND® Deutschland Resort sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.

Dank der direkten Anbindung an die Autobahn A8 sowie der Nähe zum Autobahnkreuz A7 profitieren Pendler von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung in Richtung Ulm, Augsburg und München. Der Bahnhof Leipheim bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage. Eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet genießen Sie hier eine angenehme Nachbarschaft, wenig Verkehr und ein Umfeld, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Objektbilder:



Hausansicht



Hausansicht



Eingangsbereich



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



Esszimmer



Wintergarten



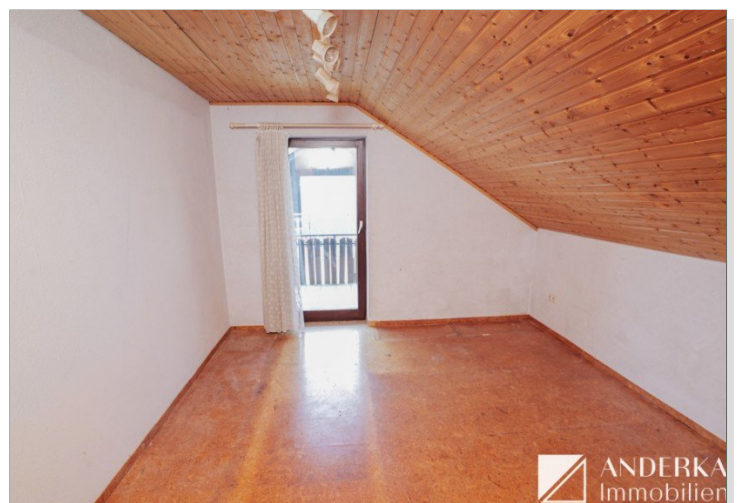
Wohn-/Essbereich



Badezimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



Kinderzimmer



Hausansicht



Büro



Garten



Vorgarten



Garten



Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



Garten



Einzelgarage



Einzelgarage



Gäste WC



Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520

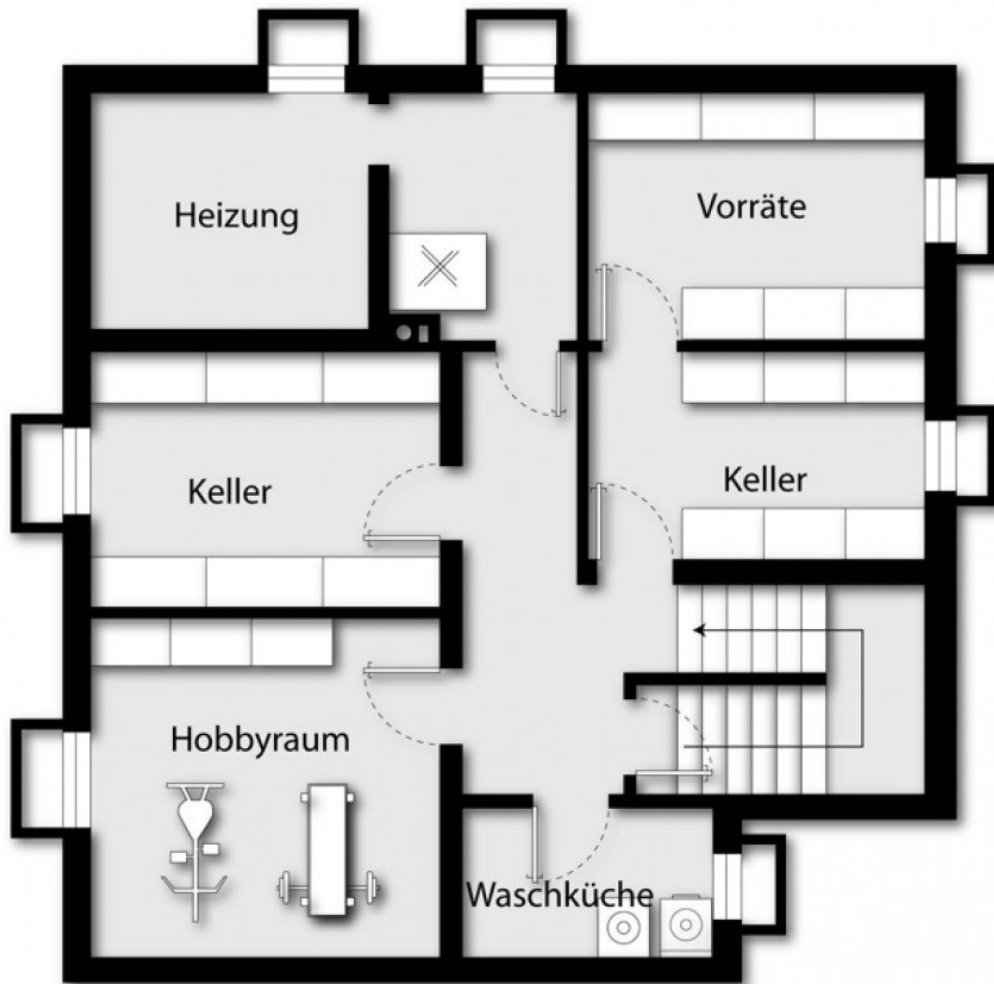


Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipheim
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1520



ANDERKA
Immobilien

Keller

