



EXPOSÉ

Mögliche Ferienwohnung mit Wohlgefühlcharakter & Renovierungspotenzial in Leipheim zu verkaufen!



ANDERKA
Immobilien

ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89340 Leipheim

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 74,74 m²

Etage: 3

Anzahl Stellplätze: 1

Freiplatz: Anzahl 1

Energieausweis: Bedarfsausweis

Kaufpreis
€ 170.000,-

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

> Dachgeschosswohnung
> Leipheim
> 3 Zimmer

> 74,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1464



ANDERKA
Immobilien

Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	1972
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	74,74 m ²
Kaufpreis	170.000,- €
Etage	3
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	274 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2035-05-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

In ruhiger Wohnlage von Leipheim befindet sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 74,74 m². Die Wohnung liegt im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses, das 1971 erbaut und im Jahr 1985 um das ausgebauten Dachgeschoss erweitert wurde. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und den gemütlichen Charakter, den die Dachschrägen verleihen.

Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein, während zwei weitere Zimmer flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Des Weiteren finden Sie eine separate Toilette sowie einen praktischen Abstellraum. Die separate Küche inklusive Einbauküche bietet ausreichend Platz und ist direkt mit dem einladenden Essbereich verbunden. Ein Tageslichtbad mit Duschwanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss rundet das Raumangebot ab. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Singles an, die ein ruhiges Zuhause mit besonderem Flair suchen.

Ein Stellplatz sowie ein Gemeinschaftsgarten komplettieren das Angebot!

Die solide Bauweise des Hauses sowie die ruhige Nachbarschaft machen diese Wohnung auch für Kapitalanleger interessant. Ein durchdachtes Wohnkonzept mit viel Potenzial wartet auf Sie.

Gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein, um Ihnen diese attraktive Wohnung persönlich vorzustellen!

Ihre Ansprechpartnerin Luisa Schön freut sich auf Ihre Anfrage!
www.anderka-immobilien.de
info@anderka-immo.de
08221/9166891

Ausstattung:

- # Baujahr 1971
- > Dachgeschoss ausgebaut ca. 1985
- # Wohnfläche ca. 74,74 m²
- # gepflegter Zustand
- # Dachgeschoss
- # leerstehend

- # helles Wohnzimmer mit Zugang in das Esszimmer
- # Küche inkl. Einbauküche und offenem Essbereich
- # Tageslichtbadezimmer mit Duschwanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- # separate Toilette
- # zwei Schlafzimmer

- # Außenstellplatz
- # 3 Wohnparteien im Haus
- # Öl-Zentralheizung (2001)
- > Energieeffizienzklasse: H
- > Energiebedarf: 274,0 kWh
- # teilweise doppelverglaste Kunststofffenster und Holzfenster
- # Bodenbeläge: Fliesen, Vinyl
- # SAT-Anlage
- # DSL-Anschluss
- # gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- # großer, geschlossener Kellerraum

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipheim
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



- # keine Hausverwaltung
- # kein Wirtschaftsplan

Lagebeschreibung:

Leipheim ist mit ca. 7.000 Einwohnern eine Stadt im schwäbischen Landkreis Günzburg.

Die Stadt Leipheim bietet eine hervorragende Infrastruktur. Hier gibt es auf kurzen Wegen alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Supermärkte, Bäckereien und Banken. Ebenso sind Ärzte und Apotheken vor Ort.

Im unmittelbaren Umfeld finden Sie Kindergärten, eine Grundschule, das Gartenhallenbad und Sehenswürdigkeiten wie das Heimat- und Bauernkriegsmuseum, das Leipheimer Schloss und natürlich das Naturschutzgebiet Donaumoos - einem der letzten Niedermoore in Europa, mit seltenen Tier- und Pflanzenarten.

Ein gut ausgebautes Radwegenetz im ganzen Landkreis führt immer mehr Radfreunde nach Leipheim.

Absolutes Highlight in der Region- vor allem für Familien und Kinder - ist Legoland in Günzburg - rund fünf Kilometer von Leipheim entfernt. Der Freizeitpark ist jährlich Ziel von ca. 1,3 Mio. Besuchern aus Deutschland und den benachbarten Staaten. Legoland hat Günzburg und seine Umgebung zu einem bedeutenden Faktor im bayerischen Tourismus gemacht.

Neben den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten ist Leipheim aber auch durch seine geographische Lage für Gewerbeansiedlungen hochinteressant. Durch die Lage direkt an der A8 und nur wenige Kilometer vom Autobahnkreuz zur A7 entfernt, bietet die Stadt ideale Anschlussmöglichkeiten in alle Richtungen.

Der Bahnhof ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

Objektbilder:



Diele



Küche



Küche

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



ANDERKA
Immobilien



Koch-/Essbereich



Wohnzimmer



Essbereich



Tageslichtbadezimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



ANDERKA Immobilien



Kinderzimmer



Gemeinschaftsgarten



Einfahrt / Hof



Gemeinschaftsgarten



Hausansicht



Gemeinschaftsgarten

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



ANDERKA
Immobilien



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten



Hausansicht



Tageslichtbadezimmer



Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



ANDERKA
Immobilien



Tageslichtbadezimmer



Speis



separates WC



Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



Hauseingang

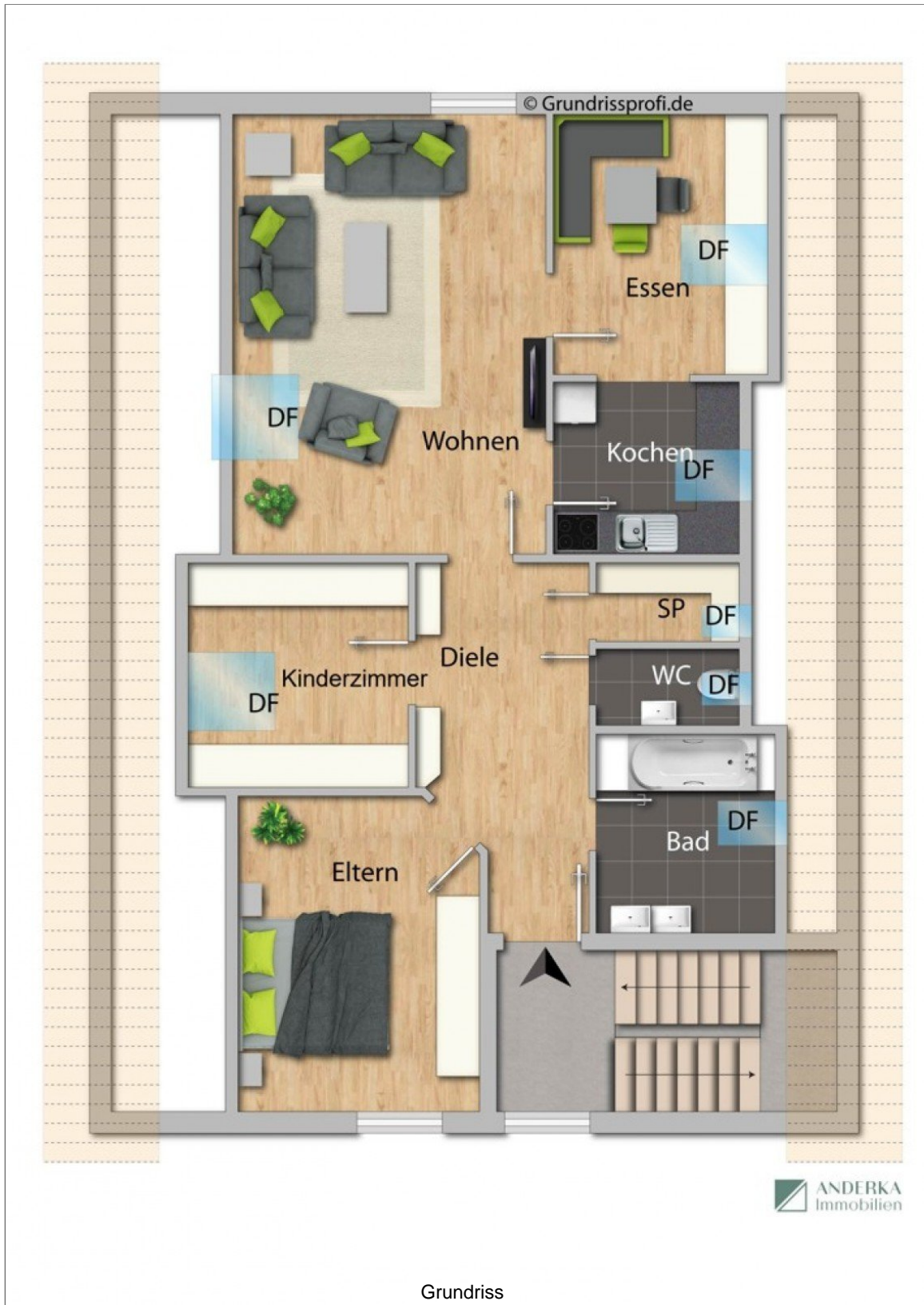
Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 74,74 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1464



ANDERKA Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

