



ANDERKA  
Immobilien

# EXPOSÉ

## Neuwertiges Reiheneckhaus | Südwestgarten, Dachstudio & Top-Ausstattung!



ANDERKA  
Immobilien

### ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 89340 Leipheim

Baujahr: 2021

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 124,08 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 240 m<sup>2</sup>

Anzahl Etagen: 3

Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 595.000,-**

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 1505



## Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	2021
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	124,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	240 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	595.000,- €
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 verbindet modernes, energieeffizientes Wohnen mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung und hohem Alltagskomfort. Die hochwertige Ausstattung, die attraktive Lage und die durchdachte Architektur machen das Haus zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und alle, die helle Räume, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein gepflegtes Wohnumfeld schätzen.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus durch ein freundliches, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der offene Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück des Erdgeschosses. Zahlreiche Fenster und große Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine schöne

Verbindung zur Terrasse und zum Garten. Die separat angeordnete Küche bietet kurze Wege zum Essbereich; Gäste-WC und Eingangsbereich ergänzen die Ebene praktisch.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Die klare Raumstruktur eignet sich ideal für Familien, Homeoffice-Nutzer oder Eigennutzer mit Anspruch an Komfort.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Studio im Dachgeschoss. Es eignet sich hervorragend als Elternbereich, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Bei Bedarf kann das Studio in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden, sodass sich das Haus flexibel von einer großzügigen 4-Zimmer-Lösung zu einem 5-Zimmer-Konzept weiterentwickeln lässt.

Der Keller bietet wertvolle Nutzfläche für Stauraum, Technik, Hauswirtschaft oder Vorräte. Besonders komfortabel ist der direkte Anschluss an die WEG-Tiefgarage: Die zugehörigen Stellplätze befinden sich unmittelbar vor dem Kellerzugang, sodass Einkäufe oder Gepäck bequem ins Haus gebracht werden können. Zusätzlich gehört ein freier Außenstellplatz zum Objekt.

Auch technisch überzeugt das Haus mit energieeffizienter Bauweise, 3-fach verglasten Fenstern, elektrischen Rollläden, hochwertigen Bodenbelägen, einer massiven Holzterrasse sowie moderner Heiztechnik mit Gas-Brennwerttherme und Solarunterstützung.

## Ausstattung:

- # Baujahr 2021
- # ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- # 4-5 Zimmer (Im Studio 2 Zimmer möglich)
- # ca. 240 m<sup>2</sup> Grundstück
- # großzügige Terrasse mit Glasüberdachung
- # sonnige Süd-West-Ausrichtung
- # voll unterkellert (ein Teil als Büro nutzbar)
- # 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
- # 2 TG-Stellplätze (direkt über Keller erreichbar) zzgl. 20.000 EUR
- > TG über WEG - 44,00 EUR Hausgeld/Monat (inkl. Rücklage,

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien

Winterdienst, Verwalter)  
# 1 Außenstellplatz zzgl. 4.000 EUR

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.

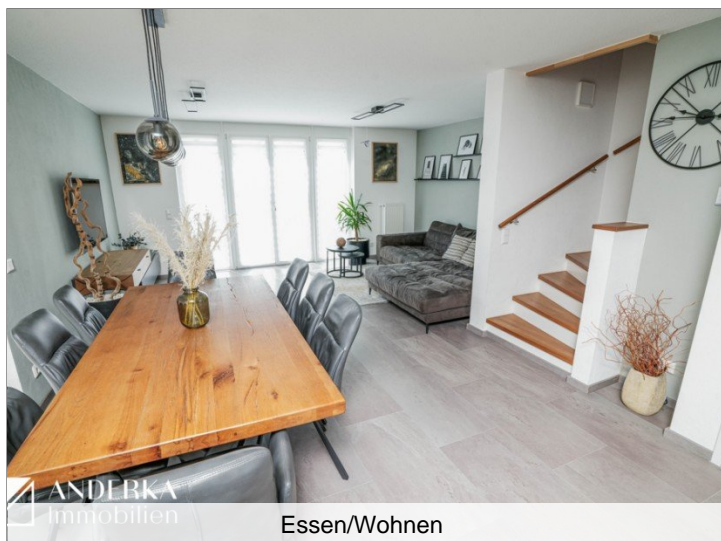
## Objektbilder:



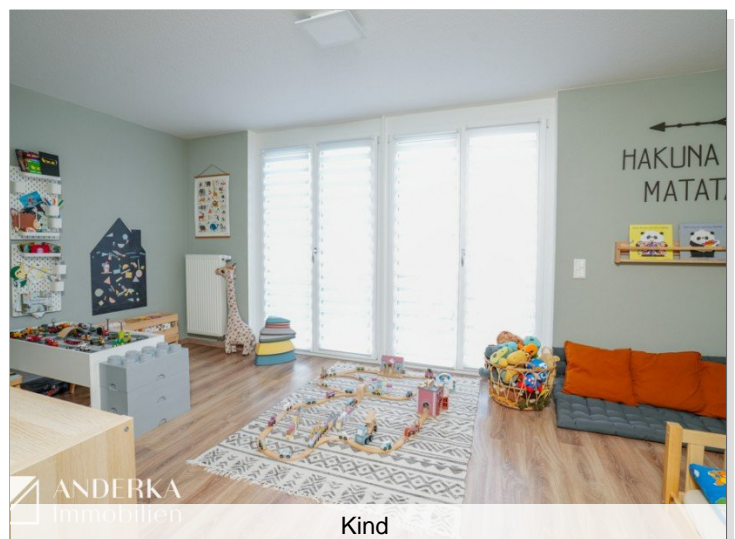
Wohnen/Essen



Terrasse und Garten



Essen/Wohnen



Kind

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien



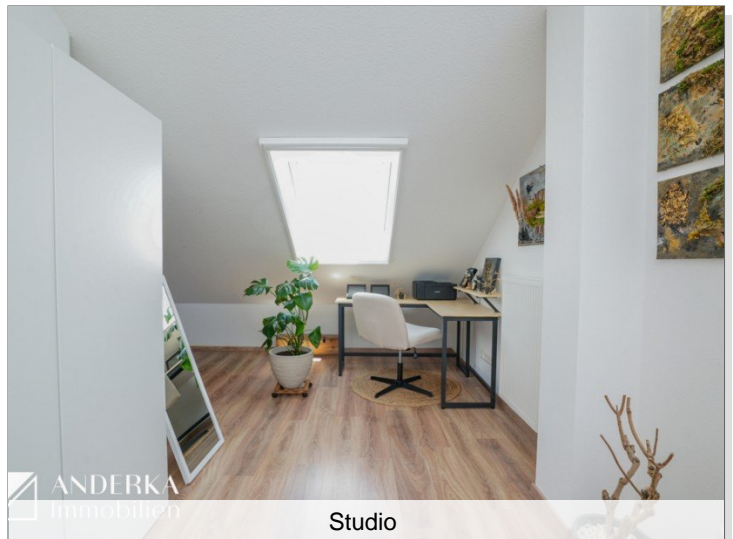
Schlafen



Studio



Badezimmer



Studio



Badezimmer



Abstellraum Keller

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

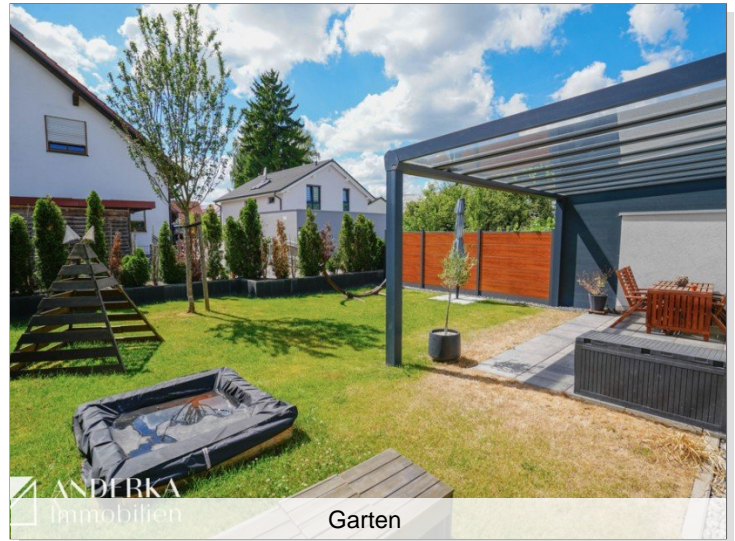
- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA Immobilien



Kellernische (Büro möglich)



Garten



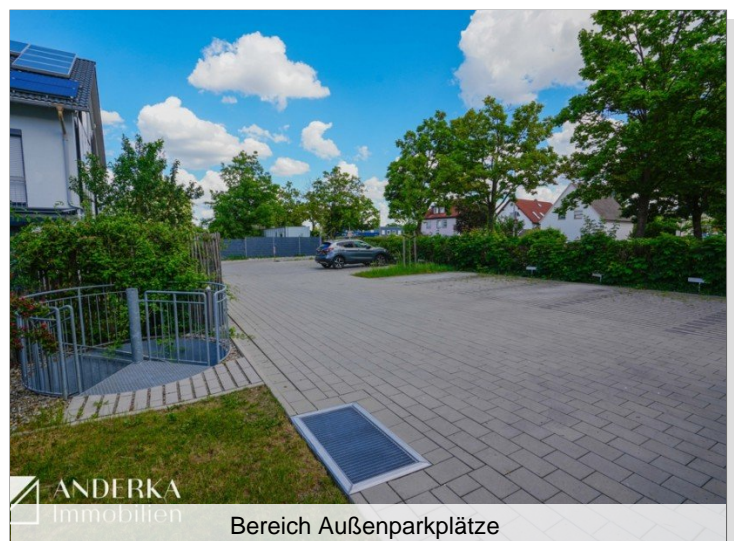
2 TG Stellplätze



\_AL\_7348



Garten



Bereich Außenparkplätze

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien



Küche



WC



Flur



Massive Holzterre

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien



Studio



Außenansicht



Außenansicht



Außenstellplatz

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipzig
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien



© Immonia GmbH - immoXXL 2026

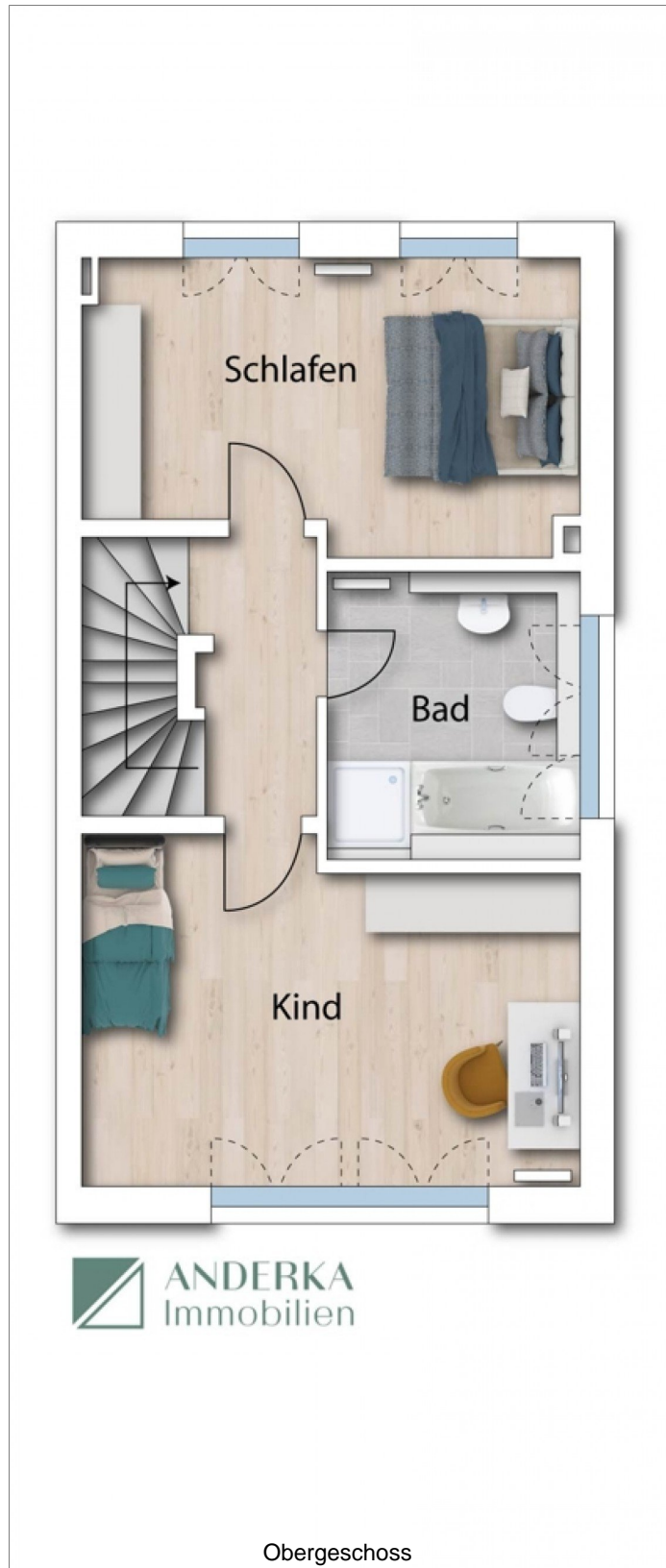
# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien



# Eckdaten

- > Reihenendhaus
- > Leipheim
- > 5 Zimmer

- > 124,08 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 1505



ANDERKA  
Immobilien

