

EXPOSÉ

RAUM FÜR NEUE IDEEN - MACHEN SIE DIESES HAUS ZU IHREM ZUHAUSE



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
€ 385.000,-

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
> Leipzig
> 4 Zimmer

> 104,60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1547



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	89340 Leipzig
Baujahr	1981
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	104,60 m²
Grundstücksfläche (ca.)	655 m²
Kaufpreis	385.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	275 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2036-07-07
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1981
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	Ab sofort!
Provision für Käufer	2,975

Objektbeschreibung:

Manche Häuser sind bereits bis ins letzte Detail gestaltet. Andere bieten die viel spannendere Möglichkeit: sie selbst zu gestalten.

Dieses freistehende Einfamilienhaus in ruhiger, familienfreundlicher

Wohnlage von Leipzig ist genau so ein Ort. Auf einem ca. 655 m² großen Grundstück und mit ca. 105 m² Wohnfläche wartet hier ein Zuhause darauf, mit neuen Ideen, einem modernen Wohnkonzept und dem persönlichen Stil seiner neuen Eigentümer in die Zukunft geführt zu werden.

Die vorhandene Raumaufteilung bietet eine gute Grundlage, um das Haus neu zu denken und an die eigenen Wünsche anzupassen. Im Erdgeschoss bilden der Wohn- und Essbereich sowie die Küche mit angrenzender Speisekammer den Mittelpunkt des Familienlebens. Der angebaute, großzügige Wintergarten schafft zusätzliche Möglichkeiten und verbindet das Haus mit dem Garten.

Im Dachgeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zwei davon verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon. Auch das Tageslichtbad bietet Raum für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Zusätzliche Nutzfläche bietet das vollständig unterkellerte Haus mit mehreren Keller- und Vorratsräumen, Hobbyraum und separatem Waschraum.

Bereits erneuert wurde die Gas-Zentralheizung im Jahr 2024. Eine Photovoltaikanlage mit laufender Einspeisevergütung sowie eine Einzelgarage ergänzen das Angebot.

Die virtuellen Renovierungen im Exposé zeigen beispielhaft, was aus dieser Immobilie entstehen kann. Vielleicht haben Sie aber längst Ihre ganz eigenen Ideen?

Neugierig geworden? Dann freut sich Ihre Ansprechpartnerin Sarah Erdmann darauf, Ihnen diese Immobilie persönlich zu zeigen. 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 April 2027
- # Doppelverglaste Holzfenster

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



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

Lagebeschreibung:

Leipzig ist eine charmante Kleinstadt im schwäbischen Landkreis Günzburg und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur. Besonders 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 Leipzig zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Städten und sind ebenfalls gut erreichbar.

Auch in der Freizeit hat Leipzig 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 Leipzig 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

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



Virtuelle Renovierung - beispielhafte Gestaltung, nicht aktueller Zustand.



Esszimmer



Küche



Wohn-/Essbereich



Virtuelle Renovierung - beispielhafte Gestaltung, nicht aktueller Zustand.



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



ANDERKA
Immobilien



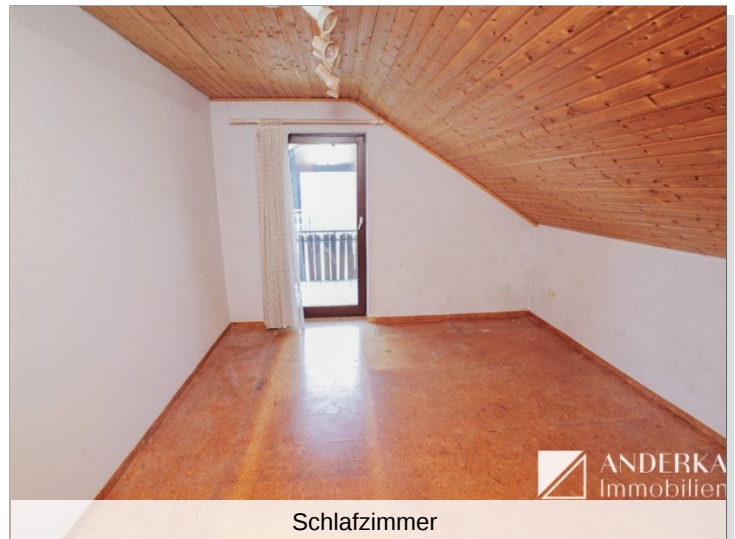
ANDERKA
Immobilien

Virtuelle Renovierung - beispielhafte Gestaltung, nicht aktueller Zustand. Virtuelle Renovierung - beispielhafte Gestaltung, nicht aktueller Zustand.



ANDERKA
Immobilien

Wintergarten



ANDERKA
Immobilien

Schlafzimmer



ANDERKA
Immobilien

Badezimmer



ANDERKA
Immobilien

Virtuelle Renovierung - beispielhafte Gestaltung, nicht aktueller Zustand.

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipheim
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



Kinderzimmer



Hausansicht



Büro



Garten



Vorgarten



Garten

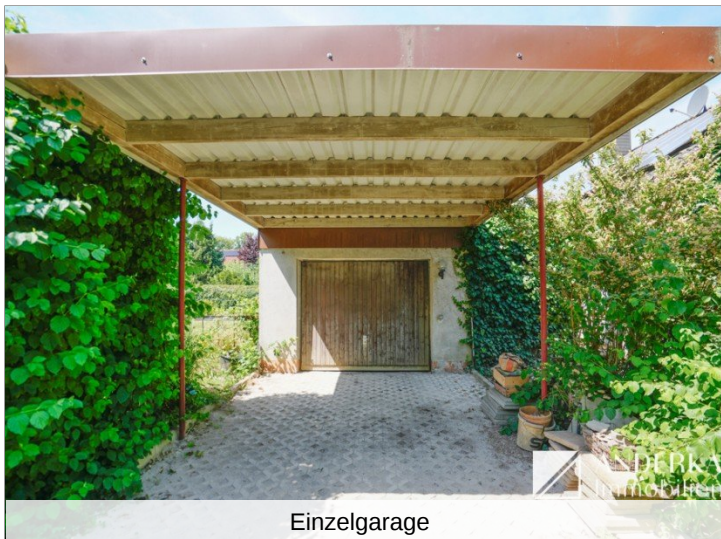
Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



Garten



Einzelgarage



Einzelgarage



Gäste WC



Balkon

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



 **ANDERKA**
Immobilien

Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



ANDERKA
Immobilien



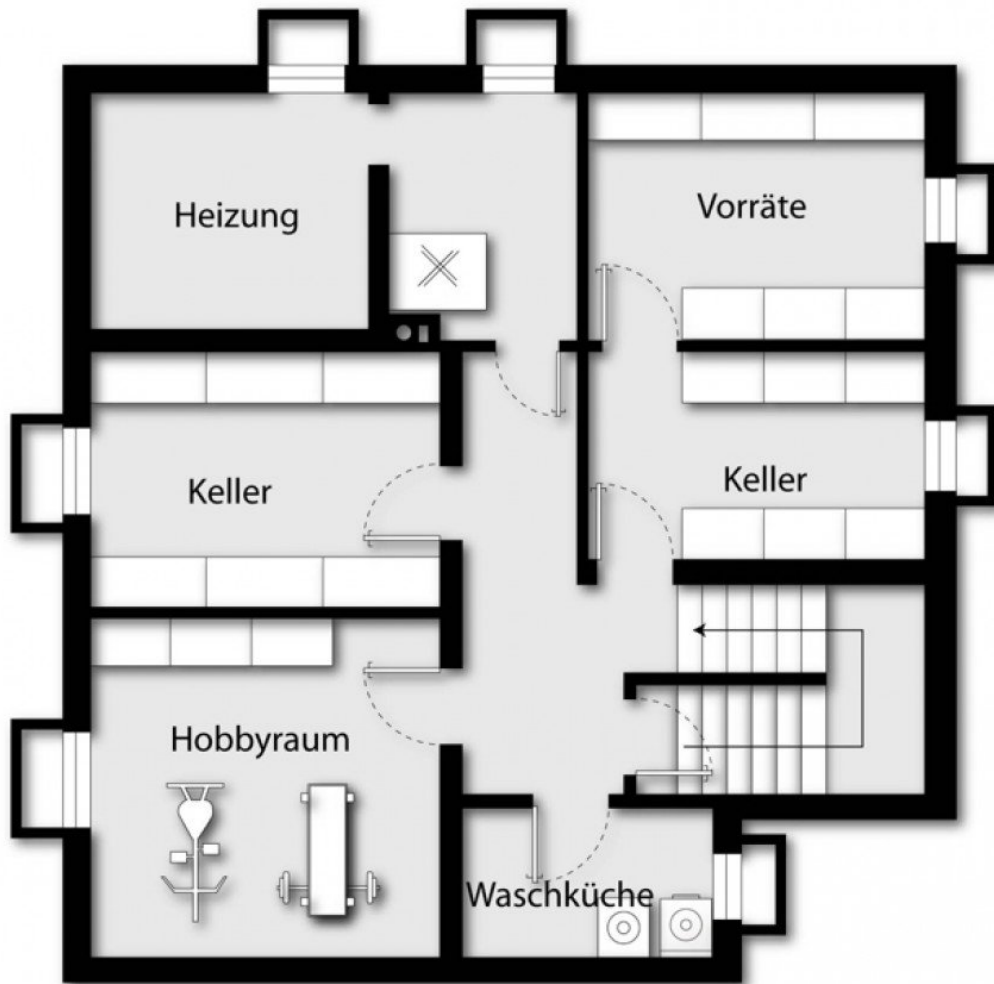
 **ANDERKA**
Immobilien

Obergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipzig
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



ANDERKA
Immobilien

Keller

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Leipheim
- > 4 Zimmer

- > 104,60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1547



Ansprechpartner:

Frau Sarah Erdmann

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: