



EXPOSÉ

Wohnen, Erholen oder Investieren -
3-Zimmer-Wohnung direkt am Sonnensee!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89340 Leipheim / Riedheim

Baujahr: 2007

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 75,63 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 75,63 m²

Hausgeld (ca.): 270,60 €

Etage: 1

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 298.000,-

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

> Etagenwohnung
> Leipheim / Riedheim
> 3 Zimmer

> 75,63 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1521



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89340 Leipheim / Riedheim
Baujahr	2007
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	75,63 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	75,63 m ²
Kaufpreis	298.000,- €
Hausgeld (ca.)	270,60 €
Etage	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Carport	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2008
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	nein
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Befuerung	Erdwärme
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	SOFORT!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss des beliebten Feriendorfs am Sonnensee in Leipheim verfügt über ca. 75 m² Wohnfläche. Zur Wohnung gehören ein Carport-Stellplatz sowie ein integrierter Fahrradstellbereich.

Die gepflegte Ferienanlage liegt direkt am Sonnensee und bietet ideale Voraussetzungen für Erholungssuchende und Urlaubsgäste. Neben dem hohen Freizeitwert durch den See, die umliegenden Rad- und Wanderwege profitiert die Anlage insbesondere von der Nähe zum LEGOLAND® Deutschland Resort in Günzburg, das in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Die Kombination aus naturnaher Lage und

touristischer Infrastruktur sorgt für eine dauerhaft hohe Attraktivität.

Die Wohnung ist Bestandteil eines professionell organisierten Ferien- und Kurzzeitvermietungskonzeptes. Die Vermietung erfolgt zentral über einen Vermietungspool mit derzeit elf beteiligten Wohnungen. Buchungen, Gästebetreuung, Reinigung und die laufende Organisation werden professionell übernommen, wodurch Eigentümer von einer komfortablen Kapitalanlage ohne eigenen Vermietungsaufwand profitieren.

Aus den Poolabrechnungen der Jahre 2023 bis 2025 ergibt sich ein durchschnittlicher Mietüberschuss von rund 9.400 EUR jährlich. Gleichzeitig bietet die Wohnung die Möglichkeit, sie als privaten Zweitwohnsitz zu nutzen und die Vorzüge der direkten Seelage selbst zu genießen.

Das im Jahr 2007 errichtete Gebäude wurde in energieeffizienter Bauweise erstellt. Die Beheizung erfolgt über eine Sole-Wärmepumpe mit komfortabler Fußbodenheizung. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima und einen effizienten Energieverbrauch.

Ob als attraktive Kapitalanlage oder als persönlicher Rückzugsort in einer der beliebtesten Freizeitregionen Bayerns - diese Immobilie vereint moderne Gebäudetechnik, professionelle Vermietungsorganisation und eine außergewöhnliche Lage zwischen Ulm und Günzburg.

Ausstattung:

Gebäude & Konstruktion

- # Baujahr 2007
- # Massivbauweise
- # Niedrigenergiebauweise
- # Hochwärmedämmende Außenwände aus Porenziegelmauerwerk
- # Wärmeschutzverglasung
- # Gedämmte Dachkonstruktion
- # Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- # Nicht unterkellertes Gebäude
- # Nur 4 Wohneinheiten im Haus G
- # Hausgeld 270,60 EUR / Monat
- > davon Rücklage: ca. 50,83 EUR

Heizung & Energie

- # Sole-Wärmepumpe (Erdwärme)
- > Heizungsanlage vor ein paar Jahren erneuert!
- # Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- # Kühlfunktion über die Fußbodenheizung in den Sommermonaten
- # Elektrischer Handtuchheizkörper im Badezimmer
- # Separater Wärmemengenzähler je Wohnung
- # Energieeffizientes Heizkonzept bereits seit Baujahr

Wohnung

- # 3-Zimmer-Wohnung

- > Etagenwohnung
- > Leipheim / Riedheim
- > 3 Zimmer

- > 75,63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1521



- # Ca. 75,63 m² Wohnfläche
- # Lage im 1. Obergeschoss
- # Heller Wohn-/Essbereich
- # Offene Grundrissgestaltung
- # Großzügige Fensterflächen
- # Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung
- # Separater Abstellbereich

Außenbereich

- # Eigener Carport-Stellplatz
- # Integrierter Fahrradabstellbereich am Carport
- # Gepflegte Grünanlagen
- # Direkte Lage am Sonnensee
- # Zugang zu gemeinschaftlichen Freizeit- und Erholungsflächen
- # Steganlage am See (Stegmiete wird über die WEG abgerechnet)

Ferienanlage & Vermietung

- # Professionell geführte Ferienwohnanlage
- # Zentrale Vermietungsorganisation
- # Kurzzeit- und Ferienvermietungskonzept
- # Vermietung über Vermietungspool
- # Keine eigene Gästebetreuung erforderlich
- # Professionelle Objektverwaltung
- # Laufende Instandhaltungsrücklagen

Lage & Freizeitwert

- # Direkt am Sonnensee
- # Naturnahe Umgebung
- # Rad- und Wanderwege unmittelbar erreichbar
- # Wenige Fahrminuten zum LEGOLAND® Deutschland Resort

Für Kapitalanleger besonders relevant

- # Durchschnittlicher Mietüberschuss 2023-2025 von ca. 9.400 EUR p.a.
- # Professionell organisierter Vermietungsbetrieb
- # Touristisch etablierter Standort
- # Attraktive Freizeitregion mit hoher Besucherfrequenz
- # Erdwärmeheizung statt fossiler Energieträger

Lagebeschreibung:

Das Feriendorf am Sonnensee befindet sich im Leipheimer Ortsteil Riedheim in einer der beliebtesten Freizeitregionen Bayerns. Die naturnahe Lage direkt am Sonnensee bietet ideale Voraussetzungen für Erholung, Wassersport und aktive Freizeitgestaltung. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die nahegelegenen Donauauen laden zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein.

Besonders attraktiv ist die hervorragende touristische Infrastruktur der Region. Das LEGOLAND® Deutschland Resort in Günzburg, eines der beliebtesten Ausflugsziele Süddeutschlands, ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt ganzjährig für eine hohe Nachfrage

nach Ferienunterkünften. Darüber hinaus profitieren Besucher von der Nähe zu den Städten Günzburg und Ulm mit ihren vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten.

Über die Autobahn A8 (München-Stuttgart) besteht eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Landeshauptstadt München, Augsburg sowie der Wirtschaftsstandort Ulm sind bequem erreichbar. Die Kombination aus direkter Seelage, hohem Freizeitwert und guter Erreichbarkeit macht den Standort sowohl für Feriengäste als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Objektbilder:



Flur



Wohnen/Essen/Kochen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Riedheim
- > 3 Zimmer

- > 75,63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1521



Wohnen/Essen/Kochen



Balkon mit Seeblick



Essen/Kochen



Schlafen



Küche



Kinder

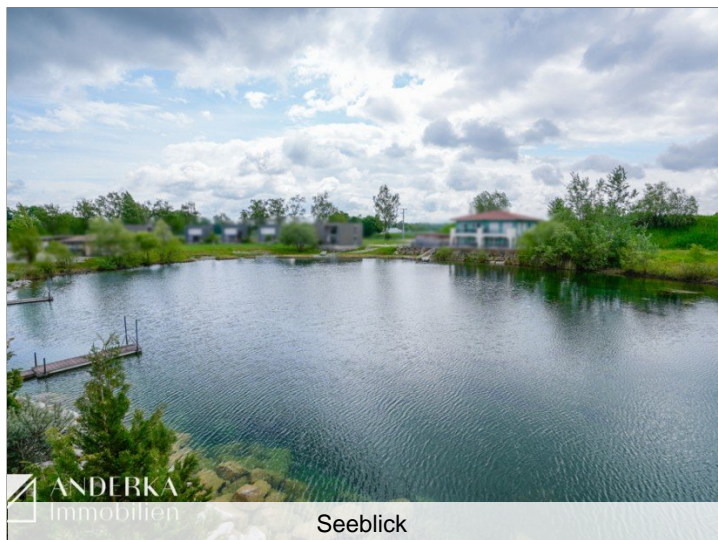
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Riedheim
- > 3 Zimmer

- > 75,63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1521



Bad



Seeblick



Außenansicht



Seeblick



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Riedheim
- > 3 Zimmer

- > 75,63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1521



ANDERKA
Immobilien



Flur



WC



Verteiler

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig / Riedheim
- > 3 Zimmer

- > 75,63 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1521



