



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus

mehr erfahren unter <https://excellence-maklerhaus.de/>

Objekt: 2024-AT-1947

EIN ZUHAUSE FÜR DIE GANZE FAMILIE - 4-Zimmer-Wohnung im Herzen Leipheims

Hochparterre, Leipheim

1.100,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-AT-1947	Anzahl Badezimmer	1
Straße	Maximilianstraße	Anzahl sep. WC	1
Hausnummer	16 A	Anzahl Balkone	1
PLZ	89340	Anzahl	1
Ort	Leipheim	Aussenparkplätze	
Land	Deutschland	Objektart	Wohnung
Anzahl	1	Objekttyp	Hochparterre
Aussenstellplatz		Nutzungsart	Wohnen
Stellplatzanzahl	1	Vermarktungsart	Miete
Kaltmiete	1.100,00 €	Verfügbar ab	ab sofort
Warmmiete	1.390,00 €	Baujahr	1972
Nebenkosten	290,00 €	Zustand	Gepflegt
Befuerung	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Heizungsart	Gaszentralheizung	Endenergieverbrauch	125,3 kWh/(m ² a)
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl	Energieausweis	03.05.2025
Küche	Keine Einbauküche vorhanden	gültig bis	
Balkon	Ja	Baujahr lt.	1972
Wohnfläche	ca. 95 m ²	Energieausweis	
Anzahl Zimmer	4	wesentlicher	Gas
Anzahl	3	Energieträger	
Schlafzimmer			



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Charmant, freundlich, großzügig: Eine Wohnung, die Sie mit Gemütlichkeit empfängt, wenn Sie die Tür aufmachen.

Eine Wohnung, auf die Sie sich freuen werden, wenn Sie abends nach der Arbeit die Tür aufschließen.

Bereits nach dem öffnen der Tür, werden Sie von der Geräumigkeit und Helligkeit der 95m² Wohnung in Empfang genommen.

Im Eingangsbereich finden Sie neben dem eingebauten Schrank genügend Platz für eine Garderobe. Auch die nah am Eingang gelegene Abstellkammer bietet Stauraum für Vorräte oder Winterjacken.

Über den Langen Flur erreichen Sie alle 3 Schlafzimmer, sowie das geräumige Wohnzimmer.

Damit entspannten Feierabenden nichts im Wege steht, finden Sie hier einen schönen überdachten Balkon mit Markise und Blick ins Grüne. Von hier haben Sie auch ihre Kinder auf dem Spielplatz im Hinterhof immer im Blick.

Das kleine aber feine Tageslichtbad überzeugt vor allem mit seiner geräumigen Badewanne, die zu entspannten Stunden einlädt. Auch einen Anschluss für Ihre Waschmaschine finden Sie hier.

Das WC befindet sich separat nur eine Tür weiter. So kann entspannt geduscht werden, ohne das jemand warten muss.

Die Küche bietet ebenfalls ausreichend Platz, um sich eine kleine Kochoase zu schaffen und hier gemeinsam zu essen.

Die ganze Wohnung ist mit Laminat ausgestattet und durch den perfekt gestalteten Grundriss, wirkt die Wohnung noch größer als sie schon ist. Türen, Fenster und Heizungen wurden laufend instand gehalten.

Sollte der Platz doch nicht ganz reichen, finden Sie einen eigenen abschließbaren Kellerraum, sowie einen Raum auf dem Dachboden zur eigenen Nutzung.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Zum Parken finden sich ausreichend Möglichkeiten direkt an der Straße vor dem Haus, so können auch Besucher spontan und ohne lästige Parkplatzsuche jederzeit vorbeikommen.

Diese Wohnung ist für eine kleine Familie, oder ein Paar, welches separate Büroräume fürs Home-Office bestens geeignet.

Die zentrale Lage der Wohnung macht diese zu einem richtigen Goldstück!

Melden Sie sich noch heute schriftlich bei uns, um eine Mieterselbstauskunft zu erhalten und gleich im Anschluss mit uns zu besichtigen.

Vielleicht ist das hier ihr neues Zuhause?

Lage

Sehr zentrale Lage in Leipheim

240 m zum Kindergarten

600 m zur Schule

280 m zum nächsten Supermarkt

3 Minuten zur Autobahn A8

5 Minuten nach Günzburg

Mittlerweile haben rund 7.000 Menschen ihr Zuhause in Leipheim gefunden.

Eingebettet zwischen Ulm und Augsburg, gleich neben Günzburg, Langenau und Elchingen, wohnen Sie ländlich und doch ganz zentral.

Die Auffahrt zur A8 ist nur ein Katzensprung entfernt. Der Weg zur A7 ist kurz, und über die B10 als auch die B16 lässt sich jedes Ziel schnell erreichen. Wer lieber mit Zug oder Bus unterwegs ist, kann diese Möglichkeiten gerne nutzen. In Leipheim finden Sie sowohl einen Bahnhof, als auch verschiedene Haltestellen.

Hier gibt es für Jung und Alt eine intakte Gemeinschaft:

Besuchen Sie regelmäßig die Bücherei, das Gartenhallenbad, oder die Straußenfarm, spielen Sie Fußballgolf, bewegen Sie sich auf dem Trimm-Dich-Pfad, radeln Sie ins Leipheimer Moos, informieren Sie sich über das Ortsgeschehen bei den

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Bürgerversammlungen und seien Sie Gast auf dem Schwarzfelder Hof oder natürlich beim alljährlichen Kinderfest. Hier gibt es ein regelmäßiges und breitgefächertes Angebot.

Von Supermärkten, einer Grund- und Mittelschule, Kindergärten, Hort, Restaurants, Bäckern, Metzgereien, bis hin zu Frisören, Kirchen und Vereinen, Banken, Apotheken, einem Blumengeschäft, Fahrschule, Ärzten, einem Schwimmbad und vielem mehr, gibt es nahezu alles, was Sie zum Leben brauchen.

Östlich von Leipheim, befindet sich in idyllischer Naturlandschaft, das wunderschön angelegte Legoland.

Hier können Sie mit einer Jahreskarte zu den Saisonöffnungszeiten kommen und gehen wie Sie möchten, und das ausgiebige Freizeitangebot genießen.

Neu zugezogene Bürger bekommen über Vereine schnell Anschluss und lernen neue Bekannte und Freunde kennen:

Sie sind herzlich beim Tauchsportverein, den Maltesern, dem Bund Naturschutz oder dem Faschingsverein "Leipheimer Haufen" Willkommen. Spielen Sie bei der Stadtkapelle mit oder singen Sie mit den CHORflöhen, CHORbolden, CHORiosen, den CHORlerikern und CHORyphäen. Wer lieber sportlich aktiv ist kann gerne beim VfL beitreten und sowohl bei der Garde mittanzen, als auch Fußball-, Tennis, Handball und vieles mehr spielen.

Ausstattung Beschreibung

- 4-Zimmer-Wohnung
- Baujahr 1972
- Wohnfläche ca. 95m²
- 3. Obergeschoss
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Abstellkammer
- Überdachter Balkon
- Separates WC
- Laminatböden
- Keller und Dachbodenraum

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

- Stellplätze direkt vor Ort

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Zimmer 2



Zimmer 2



Küche

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Flur



Einbauschränk Flur



Flur



WC und Abstellkammer



Flur



Zimmer 1



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



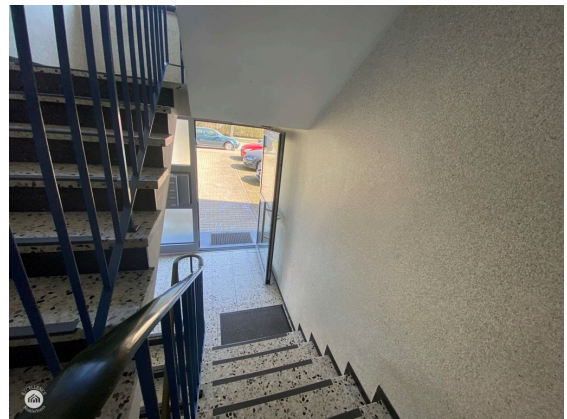
Zimmer 1



Balkon



Aussicht Balkon



Treppenhaus



Außenansicht



Außenansicht

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Annika Thompson

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Str. 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 0160 91156917

E-Mail:

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541