



***provisionsfrei und
sofort frei* - helle 2 Zi.
Wohnung mit Loggia in
Leipheim zu verkaufen**

Objekt-Nr BSG-25-00044
Augsburger Straße 23a | 89340
Leipheim

Kaufpreis: 169.000,00 €

Daten im Überblick

ImmoNr	BSG-25-00044
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Wohnfläche	ca. 65 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Nachtspeicherheizung
Stellplätze	1 Garage à 13.000,00 € (Kauf)

Baujahr	1973
Zustand Gebrauchtobjekt	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	30.05.2031
Baujahr lt. Energieausweis	1973
Energieeffizienzklasse	E
Kaufpreis	169.000,00 €
Außen-Provision	0%
Hausgeld	205,00 €



Eingangsbereich

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Lage in Leipheim mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen für den Alltag. In unmittelbarer Nähe finden sich der V-Markt, eine Bäckerei, ein Kindergarten sowie das Hallenbad Leipheim. Innerhalb von rund 15 Gehminuten erreichen Sie außerdem die Grundschule, mehrere Spielplätze, einen Fußballplatz, das Jugendzentrum sowie einen Skaterpark - ideal für Familien mit Kindern. Die Innenstadt von Leipheim ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomien und Dienstleistungsangebote. Eine Bushaltestelle liegt etwa 5 Gehminuten entfernt. Von dort besteht eine gute Anbindung über Günzburg bis nach Ulm. Der Bahnhof Leipheim ist ebenfalls schnell erreichbar. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls gesichert - In Leipheim stehen Allgemeinmediziner zur Verfügung, im benachbarten Günzburg finden Sie zudem Fachärzte und das Bezirkskrankenhaus. Auch für die Erholung ist gesorgt. Die nahe Donau mit ihren Wander- und Radwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zum spazieren, radfahren oder einfach zum entspannen im Grünen.

Beschreibung

Das im Jahr 1973 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage von Leipheim und umfasst insgesamt 12 Wohneinheiten. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet damit ausreichend Abstell- und Nutzflächen für die Bewohner. Beheizt wird das Gebäude über Nachtspeicherheizungen.

Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über eine separate Küche, einen großzügigen und hellen Wohnbereich mit Zugang zur nach Westen ausgerichteten Loggia. Ein nach Osten gelegens Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewan-

ne und Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden. Der Eingangsbereich bietet durch die große Diele samt Einbauschrank zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört ein geräumiges Kellerabteil.

Ausstattung

Wohnflächen:

Diele/Flur: 8,43 m²

Schlafzimmer: 16,90 m²

Badezimmer: 5,94

Küche: 8,81 m²

Wohn-/Esszimmer: 21,03 m²

Loggia: 7,40 m² (Anrechnung auf Wohnfläche 1/2)

Eine Garage kann bei Bedarf für 13.000€ erworben werden. (nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten)

Zum 31.12.2023 betrug die gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage 128.101,47€. Das monatliche Hausgeld liegt bei 205,00€.

Für das Gemeinschaftseigentum sind in naher Zukunft Instandhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Insbesondere steht die Sanierung des Flachdachs und der Fassade an. Je nach Höhe der Kosten kann - trotz vorhandener Rücklagen - eine Sonderumlage erforderlich werden. Ein entsprechender Beschluss durch die Eigentümergemeinschaft liegt bislang noch nicht vor.

Sonstige Angaben

Angaben zum bedarfsorientierten Energieausweis:

Endenergiebedarf: 148,7 kWh/(m²·a)

Energieträger: Strom-Mix

Energieeffizienzklasse: E

Wärmeerzeuger: 1973 Nachtspeicheröfen, Durchlauferhitzer



Küche



großes Kellerabteil



Grundriss - nicht maßstäblich



Eingangsdiele



Einbauschrank im Flur



Küche (2)



Wohnzimmer



Badezimmer mit Badewanne



Waschmaschinenanschluss



Schlafzimmer



Ausblick vom Balkon

Wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Sprechen Sie uns an!

BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG

Im Oberösch 1
87437 Kempten-Sankt Mang

Telefon: +49 831 56 117-0
Email: info@bsg-allgaeu.de
www.bsg-allgaeu.de

Ihr Ansprechpartner
Stephan Spingler

Telefon: 0831/56117-18
Email: spingler@bsg-allgaeu.de



Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.