

## Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im Herzen von Leipheim



Von-Richthofen-Straße 13, 89340 Leipheim, Deutschland

## Daten im Überblick

<b>Immobilien-Nr.</b>	2024-FW-1954	<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Objekttyp</b>	Etagenwohnung	<b>Endenergiebedarf</b>	218,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Wohnfläche</b>	ca. 93 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	1867
<b>Anzahl Zimmer</b>	4	<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3	<b>Verfügbar ab</b>	sofort
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1	<b>Haustiere</b>	nach Vereinbarung
<b>Anzahl Aussenparkplätze</b>	1	<b>Stellplatzanzahl</b>	1
<b>Befuerung</b>	Gas	<b>Kaltmiete</b>	790,00 €
<b>Heizungsart</b>	Gaszentralheizung	<b>Warmmiete</b>	950,00 €
<b>Fahrstuhl</b>	Kein Fahrstuhl	<b>Kaution</b>	1580 €
<b>Küche</b>	Einbauküche	<b>Stellplatzmiete</b>	30,00 €
<b>Baujahr</b>	1867	<b>Nebenkosten</b>	130,00 €

## Beschreibung der Immobilie

EINE WOHNUNG DER EXTRAKLASSE im Herzen von Leipheim

Hier präsentiert sich Ihnen eine geräumige 4 Zimmer Wohnung im ersten Obergeschoss eines ansehnlichen Hauses mit Gewerbe im Erdgeschoss.

Direkt am Marktplatz gelegen haben sie kurze Laufwege, um die Geschäfte des täglichen Lebens zu erreichen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung zeigt sich bereits vor dem Betreten - eines der Zimmer befindet sich außerhalb der eigentlichen Wohnung und eignet sich so ideal für ein Büroraum, einen Hobbyraum oder ein ganz eigenes Reich für ein bereits selbstständiges Kind.

Die helle Küche bietet genügend Platz um sich kulinarisch zu verwirklichen, während eines der angrenzenden Zimmer ideal als gemeinsames Esszimmer verwendet werden könnte.

Die Räume sind alle hell und lichtdurchflutet. Der alte Dielenboden, der an einigen Stellen geschliffen werden müsste, bereitet ein warmes Raumklima.

Das große Tageslichtbadezimmer bietet sowohl eine Dusche, als auch eine Badewanne. Ein Waschmaschinenanschluss ist im angrenzenden Technikraum vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein Außenstellplatz für ihren PKW, sowie ein Abstellraum, der sich ebenfalls im Innenhof befindet.

Die Reinigung des Treppenhauses müsste sich mit dem Mieter im EG geteilt werden.

## Beschreibung der Ausstattung

# 4-Zimmer - davon ein Zimmer außerhalb der Wohnung

# ca. 94m<sup>2</sup>

# Dielenböden

# Einbauchüche

# Tageslichtbad mit Dusche und Wanne (Dusche wird durch den Eigentümer getauscht)

# Waschmaschinenanschluss

# Außenstellplatz

# Abstellraum im Innenhof

# Verfügbar ab sofort

-> Im EG befindet sich eine Fahrschule

## Lage der Immobilie

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 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 bei-





**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®

treten und sowohl bei der Garde mittanzen, als auch Fußball-, Tennis, Handball und vieles mehr spielen.

## Bildergalerie



Ansicht Innenhof & Eingang



Hausflur 1



Zimmer 1



Zimmer 1



Flur in der Wohnung



Küche



## Bildergalerie



Küche



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Badezimmer



Aussicht auf den Marktplatz

## Bildergalerie



Aussicht auf den Marktplatz

## Grundriss



Grundriss

## Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Winterhalter  
EXCELLENCE Maklerhaus  
Albert-Einstein-Str. 1  
89340 Leipheim

Tel.: 08221200540  
Mobil: 01722572540

E-Mail: [f.winterhalter@excellence-maklerhaus.de](mailto:f.winterhalter@excellence-maklerhaus.de)

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.