



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Objekt: 2025-TK-2027

CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE mit Garten

Doppelhaushälfte, Leipheim

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2027	Grundstücksgröße	ca. 193 m ²
PLZ	89340	Anzahl sep. WC	1
Ort	Leipheim	Anzahl Balkone	1
Land	Deutschland	Anzahl	1
Kaufpreis	409.000,00 €	Aussenparkplätze	
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1	Objektart	Haus
Käuferprovision	2,98 % inkl. ges. MwSt	Objekttyp	Doppelhaushälfte
Befuerung	Gas	Nutzungsart	Wohnen
Heizungsart	Gaszentralheizung	Vermarktungsart	Kauf
Küche	Keine Einbauküche vorhanden	Baujahr	1997
Balkon	Ja	Zustand	Gepflegt
Terrasse	Ja	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 130 m ²	Endenergieverbrauch	110,03 kWh/(m ² a)
Anzahl Zimmer	5	Energieausweis gültig bis	16.04.2035
Anzahl Schlafzimmer	3	Baujahr lt. Energieausweis	1997
Anzahl Badezimmer	1	wesentlicher Energieträger	Gas



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Willkommen in Ihrer Familienfreundlichen Doppelhaushälfte mit Garten im schönen Leipheim.

Inmitten eines gewachsenen, ruhigen Wohnumfelds entfaltet sich diese bezaubernde Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1997 als ein Ort voller Wärme, Geborgenheit und Entfaltungsmöglichkeiten. Auf einem liebevoll gestalteten Grundstück von 193 m² bietet das Haus mit seinen ca. 130 m² Wohnfläche in fünf hellen und freundlich geschnittenen Zimmern reichlich Raum für Familie, Homeoffice und individuelles Wohnen.

Schon der einladende und offene Eingangsbereich mit Ankleide stimmt harmonisch auf das Wohnerlebnis ein, das sich im Erdgeschoss mit einem offenen Wohn- und Essbereich fortsetzt: Große Fensterflächen lassen Tageslicht herein, während die anschließende Küche idealen Raum für die Zubereitung der Gaumenfreuden verspricht. Von dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Garten. Dieser bietet Ihnen gute Möglichkeiten abzuschalten und mit seinen Liebsten zu Grillen und den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen. Dank der überschaubaren Größe benötigen Sie hier keinen Gärtner sondern können Ihre Auszeiten genießen. Ein praktisches Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss wartet ein durchdacht gestaltetes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Hier hat man auf Ihre Wohlfühlmomente. Drei weitere Räume – flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar – schaffen Möglichkeiten und Optionen. Zudem führt eine Tür vom Hauptschlafzimmer auf den sonnenverwöhnten Balkon. Schön, wenn man auch auf dieser Etage an die frische Luft gelangt.

Ein besonderes i-Tüpfelchen bietet das vollunterkellerte Untergeschoss: Hier finden Sie zwei beheizbare Räume, perfekt als Büro, Hobby-/Partyraum oder Saunabereich nutzbar. Dank der Gaszentralheizung genießen Sie überall angenehme Wärme. Zusätzlichen Gestaltungsspielraum eröffnet das Dachgeschoss: Durch den Innenausbau können Sie weitere Wohnfläche schaffen – ob Atelier, Gästezimmer oder ruhiger Rückzugsort, Ihrer Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt.

Ein eigener PKW-Stellplatz vor dem Haus sorgt für eine komfortable Abstellmöglichkeit.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Insgesamt vereint dieses Zuhause zeitgemäßen Komfort mit praktischen Details und vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten – ein Haus, das Ihnen nicht nur Wohnraum, sondern Lebensqualität schenkt.

Kontaktieren Sie uns gerne - Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Mittlerweile haben rund 7.000 Menschen ihr Zuhause in Leipheim gefunden.

Eingebettet zwischen Ulm und Augsburg, gleich neben Günzburg, Langenau und Elchingen, wohnen Sie ruhig 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. Auch von den benachbarten Städten Günzburg, Langenau oder Nersingen/Elchingen sind Sie nur wenige Autominuten entfernt.

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 Günzburg.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

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. Wer gerne 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

- # Doppelhaushälfte
- # Baujahr 1997
- # Grundstück 193 m²
- # ca. 130 m² Wohnfläche
- # 5-Zimmer
- # Gaszentralheizung
- # Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- # Gäste WC
- # Terrasse
- # Balkon
- # Garten
- # Vollunterkellerung mit teilweise beheizten Räumen
- # weitere Ausbaumöglichkeit und Wohnflächengenerierung im DG
- # PKW Stellplatz



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus
www.excellence-maklerhaus.de

Titelbild



Terrasse/Garten



Außenansicht



Außenansicht



Hauseingang



Flur EG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Wohnen



Wohnen



Essen/Wohnen



Küche



Küche



Essen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

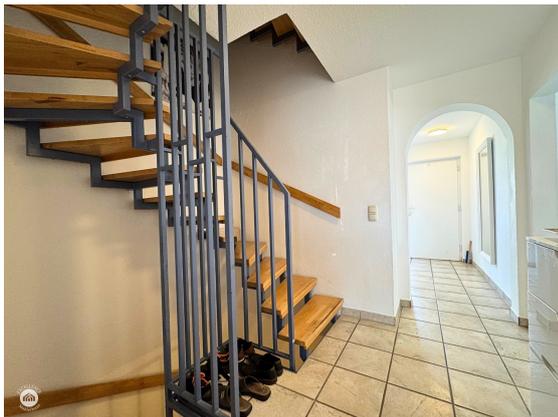
®



Essen



Wohnen



Flur EG



Schlafen OG



Bad OG



Bad OG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss EG

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

maklerhaus.de
www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss OG



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Web: www.ex-ma.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

[t.kunder@excellence-](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

[maklerhaus.de](http://www.ex-ma.de)
www.ex-ma.de