



# EXPOSÉ

## FERIENVERMIETUNG? GERNE! SELBSTEINZUG? ABER JA!



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 89340 Leipheim  
Baujahr: 1995  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 39 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.477 m<sup>2</sup>  
Terrasse: ja  
Anzahl Stellplätze: 1  
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**VERKAUFT**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71  
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Erdgeschosswohnung

> Leipheim

> 2 Zimmer

> 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-171



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89340 Leipheim, Maximilianstr. 6
Baujahr	1995
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	39 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.477 m <sup>2</sup>
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	135 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-06
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1995
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	22.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Flurstück	1051
bezugsfrei ab	sofort

## Objektbeschreibung:

Heute lade ich Sie in meine Lieblingsstadt im Schwäbischen ein, in die "Stadt an der Donau", so ihr Wahlspruch: Leipheim. Hier lebe ich und einen Katzensprung von meinem Zuhause entfernt begrüße ich Sie in der Maximilianstraße 6, vis-a-vis der "Güssenhalle" und dem grünen Sportplatz.

Die Terrassen-Wohnung mit ihren zwei Zimmern auf fast 40 m<sup>2</sup> liegt im Erdgeschoss. Sie ist bereits komplett möbliert und braucht keine Renovierung. Sie eignet sich auch ideal zur Weitervermietung oder für Feriengäste. Die Küche ist voll ausgestattet mit Besteck und Kochutensilien. Auch bleibt die gesamte Ausstattung wie Bettwäsche, Handtücher und Dekorationen oder Staubsauger und dergleichen in der Wohnung.

Die Eigentümer bauen aktuell ihren Bungalow und bieten über unsere HAWIELA IMMOBILIEN noch eine weitere Wohnung im 1. Obergeschoss an, die mit knapp 60 m<sup>2</sup> etwas größer ist.

Highlight ist die kleine Eckterrasse (Nord-West-Ausrichtung) mit einem entspannten Blick ins dichte, blickschützende Grün: Am Nachmittag mit ihrem kühlen Schatten ein angenehmer Sommerort und später dann, wenn die Hitze geht, mit wundervoller Abendsonne.

Das Wohn- und Esszimmer mit einer XXL-Couch wirkt trotzdem luftig. Das honigfarbene Parkett macht gibt dem Raum eine warme Wohnlichkeit. Daran schließt sich eine kleine, kompakte Küche an, auch sie ist komplett ausgestattet.

Das weiße Duschbad mit seinem großen Waschtisch wirkt modern. Im Schlafzimmer haben wir momentan leider ein schmales Einzelbett, für die Ferienvermietung ließe es sich aber auch mit einem Doppelbett ausstatten, wenn man den großen Kleiderschank gegen einen kleineren ersetzt.

Auf den Fotos sehen Sie, dass die Wohnung momentan belegt ist, es handelt sich aber nur um eine Kurzzeitvermietung, die Übergabe kann tatsächlich schnell und "leerstehend" erfolgen.

Das Apartment liegt in einer Wohnanlage mit insgesamt 22 Wohnungen verteilt auf 2 Häuser mit je 11 Wohnungen, sehr ruhig auf der Rückseite des Gebäudes. Die Hausverwaltung Honora macht hier einen guten Job.

Die gesamte Anlage aus dem Jahr 1995 wirkt sehr gepflegt. Im Haus wohnen viele Eigentümer selbst, das merkt man ihm an!

Sie haben eine Zentralheizung mit Heizkörper die Energiewerte liegen bei passablen Werten (Endenergieverbrauch 135 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) | BJ 1995, Gas-Zentralheizung).

Es gibt einen Stellplatz in der Tiefgarage den können Sie zu einem Kaufpreis von 10.000,- EUR erwerben, weitere öffentliche Stellplätze befinden sich vor der Wohnanlage.

Tipp: Die Tourismusbetriebe bei uns in Schwaben freuen sich über gestiegene Übernachtungszahlen (siehe auch nächste Seite). Es fehlt aber an Wohnraum für Mitarbeiter. Eine Investitionsidee für diese Immobilie als Mitarbeiter-Apartment für die Hotellerie in Leipheim und Günzburg?

Sie können die Wohnung vorab online in einer 360-Grad-Besichtigung anschauen, den Link haben wir Ihnen im Exposee und hier hinterlegt <https://tour.ogulo.com/LKhs>

## Ausstattung:

2 Zimmer | 39,45 m<sup>2</sup> | Terrasse | komplett möbliert | Einbauküche | Tiefgarage

> Erdgeschosswohnung

> Leipheim

> 2 Zimmer

> 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-171



Die Gaszentralheizung ist aus dem Baujahr, die Fenster wurden durch Fachbetriebe überprüft und auch gestrichen. Instandhaltung ist auf dem Laufenden.

Die Wohnung wird vollmöbliert angeboten für einen Kaufpreis von 128.400,- EUR zzgl. 10.000,- für den Tiefgaragenstellplatz. Gesamtpreis 138.400,- EUR

Das Hausgeld beträgt zur Zeit rund 128 EUR  
Davon sind 19 EUR Rücklagen, 85 EUR umlegbare Kosten und 26 EUR nicht umlegbare Kosten.  
Ab 2025 wird das Hausgeldes auf 171 EUR angepasst.

Hunde sind in der Wohnanlage leider nicht gestattet.  
Kleine Nachtrag: Die Dichtung beim Kühlschrank ist leider nicht mehr ganz in Ordnung. Sie werden entweder einen neuen Kühlschrank benötigen oder die Dichtung austauschen müssen.

## Lagebeschreibung:

### LEIPHEIM, MEINE PERLE AN DER DONAU

... ist ein kleiner Charmebolzen mit fast 7.700 Einwohnern im schwäbischen Landkreis Günzburg. Zusammen mit dem benachbarten Günzburg bildet sie ein Doppel-Oberzentrum, eines von vier in der Region Donau-Iller. Unser Stadtgebiet wird von Westen nach Osten durch die Donau geteilt.

### SCHNELL HIN & WEG

Wir leben hier sehr zentral, nur 18 Kilometer (25 Min.) sind es nach Ulm und 50 km nach Augsburg (45'). Der Bahnhof ist mit dem Rad oder E-Scooter drei Minuten nah. Hier geht es mit dem Zug in knapp einer viertel Stunde nach Ulm und in weniger als einer Stunde nach Augsburg. Leipheim hat eine Autobahnausfahrt an der A8. Sie liegt ca. 7 km östlich des Autobahnkreuzes Ulm-Elchingen von A8 und A7.

### ZUM EINKAUFEN

V-Markt in der Augsburgener Str. Ecke Günzburger Str. (2 Rad- oder Automin.), da gibt's auch frische Brötchen. Norma (3 Min.) und Netto (4 Min.), Bakery Ihle für das entspannte Frühstück oder kleine Mittagessen. Die großen Discounter Lidl und Aldi haben Sie in Günzburg, sechs Automin. nah.

Ich empfehle Ihnen noch den Leipheimer Wochenmarkt, jeden Freitagmorgen von 7 -12:30 Uhr, zu Fuß zehn, mit dem Rad zwei Minuten nah.

### SCHWIMMEN

Das schöne Gartenhallenbad (3 Radlmin.) wird aktuell saniert und wird Ende 2024 wieder öffnen. Zwölf Autominuten nah im Sommer sind die Mooswaldseen, idyllisch gelegen zwischen Günzburg und Riedhausen. Auch das Flussfreibad an der Günz in Ichenhausen (17 Min.) ist einen

kühlen Sprung wert.

## MEINE PERSÖNLICHER VERANSTALTUNGSTIPP

Am ersten Sonntag im Monat in den Sommermonaten, wird der Leipheimer Schlosshof zur Open-Air-Bühne. Bei bester Musik, Kaffee & Butterbrezeln lässt es sich wunderbar frühshoppen. Von der Wohnung aus sind Sie in vier Radlminuten da.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen mein Team und ich wir gerne zur Verfügung.

Gerne beraten wir Sie auch bei der FINANZIERUNG dieser Wohnung und vermitteln Ihnen gerne einen unserer kompetenten Partner.

Sollten Sie diese Wohnung als KAPITALANLEGER kaufen wollen, liefern wir Ihnen gerne Zahlen & Fakten, die Ihnen eine fundierte Rentabilitätsrechnung ermöglicht.

TOURISMUS Die Gästezahlen in Bayerisch-Schwaben haben im vergangenen Jahr deutlich zugelegt. Die Zahl der Übernachtungen stieg um gut fünfzehn Prozent auf 17,1 Millionen. Die Zahlen erreichten damit nahezu das Niveau des Jahres 2019 vor der Corona-Pandemie.

Beim THEMA EINRICHTUNG können wir auch hier gerne aus unserem solide gewachsenen Handwerker-Pool den passenden Partner für Sie herausfischen.

Alexandra Renno & Team

Tel. 0731 801 59 771 oder per Mail an [a.renno@hawiela.de](mailto:a.renno@hawiela.de)

## Objektbilder:

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig

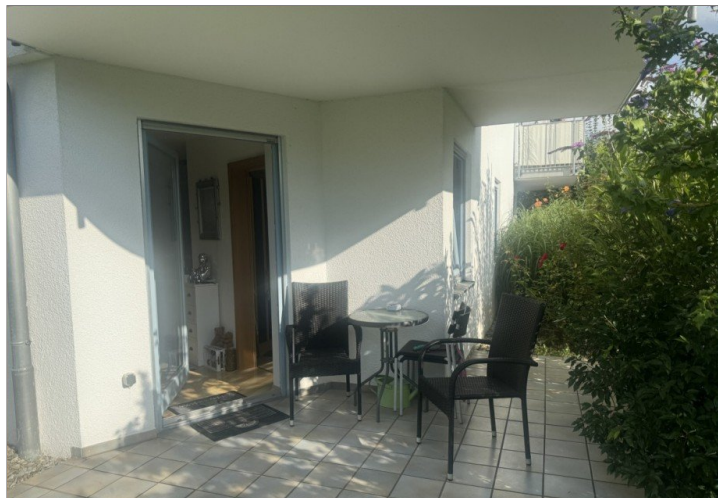
> 2 Zimmer

> 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-171



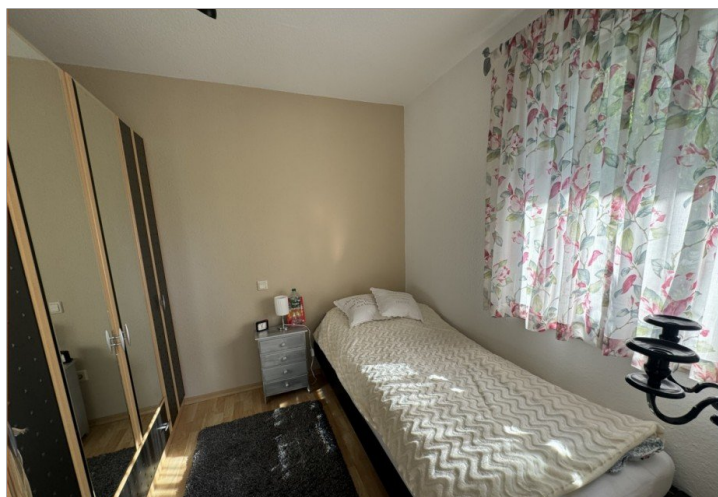
Ansicht



Terrasse Terrassen-Apartment als Kapitalanlage



Hauseingang



Schlafzimmer



Blick von der Terrasse



Wohnzimmer

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig

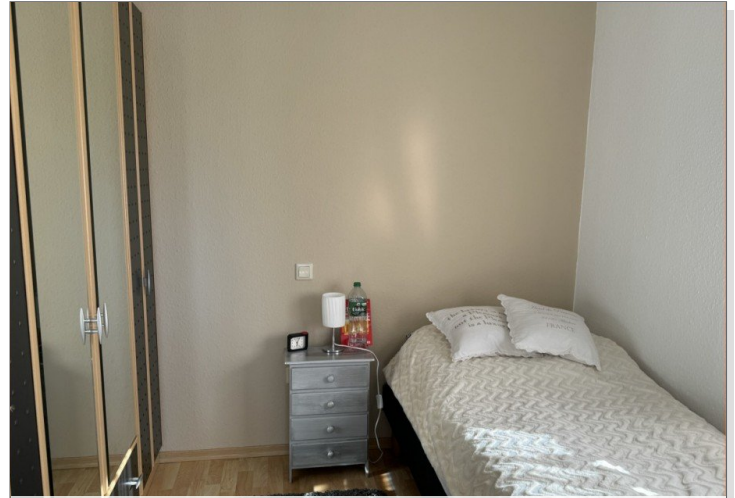
> 2 Zimmer

> 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-171



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Badezimmer



Küche



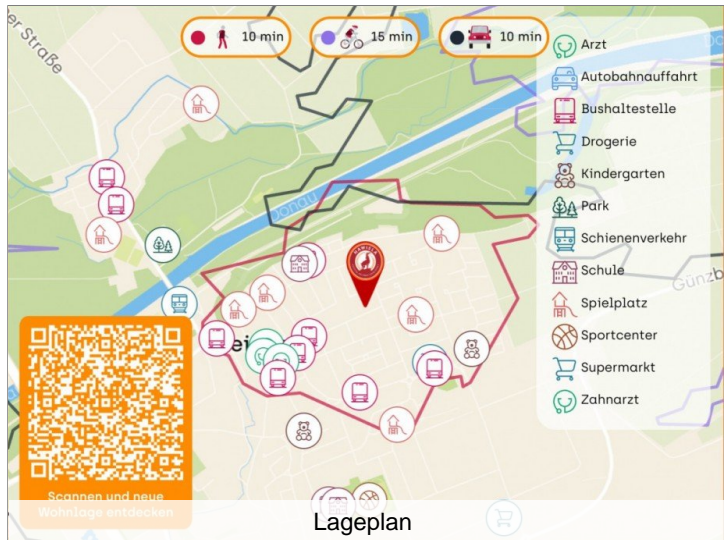
Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-171



Abstellraumchen



Badezimmer



Flur

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Leipzig

> 2 Zimmer

> 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-171



Eingang

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-171



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Leipzig
- > 2 Zimmer

- > 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-171

