

EXPOSÉ

Großzügig, modern und gepflegt - Traumwohnung mit Balkon und zwei Außenstellplätzen



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89340 Leipheim
Baujahr: 2016
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 94 m²
Grundstücksfläche (ca.): 705 m²
Anzahl Etagen: 1
Balkon: ja
Anzahl Stellplätze: 2

**Kaufpreis
€ 339.000,-**

> Etagenwohnung

> Leipheim

> 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-310



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89340 Leipheim
Baujahr	2016
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	94 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	705 m ²
Kaufpreis	339.000,- €
Anzahl Etagen	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	102,93 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2025-12-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Baujahr	2016
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	5.00
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % inkl. MwSt. vom kompletten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Einziehen und wohlfühlen - großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon und zwei Außenstellplätzen.

Diese gepflegte und moderne Wohnung aus dem Baujahr 2016 befindet sich im 1. Obergeschoss eines ansprechenden Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage der Hospitalstraße. Im Erdgeschoss befindet sich eine Arztpraxis - darüber erwarten Sie lediglich wenige

Wohneinheiten und ein angenehmes Wohnumfeld.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit viel Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in alle Räume.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle, großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen, nach hinten ausgerichteten Balkon. Hier genießen Sie Ruhe und Privatsphäre - der ideale Ort, um den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Zwei weitere Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. So passt sich die Wohnung Ihren individuellen Bedürfnissen perfekt an.

Das moderne Tageslichtbad überzeugt mit einer großzügigen, bodengleichen Dusche, einer Badewanne, Waschtisch, einer stilvollen Ausstattung sowie einem Waschmaschinenanschluss. Helle Farben und eine hochwertige Gestaltung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Die geräumige Küche bietet ausreichend Platz, um Ihre eigene Traum-Einbauküche ganz nach Ihren Vorstellungen zu verwirklichen. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für Ordnung im Alltag.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie zwei Außenstellplätze, die Ihnen komfortables Parken direkt am Haus ermöglichen.

Die gesamte Wohnanlage präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre moderne Bauweise sowie die hervorragende Lage.

Eine echte Rarität auf dem Immobilienmarkt - ideal für Eigennutzer, die modernes Wohnen, eine zentrale Lage und gleichzeitig Ruhe zu schätzen wissen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen.

Teilweise wurden die Fotos mittels KI leicht optimiert, um das Gestaltungspotenzial der Räume zu veranschaulichen.

Ausstattung:

Das steckt drin:

- Moderne Gaszentralheizung mit angenehmer Fußbodenheizung
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Weiße, zeitlose Innentüren
- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum Balkon
- Modernes Bad mit bodengleicher Dusche
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Geräumige Küche mit Platz für Ihre individuelle Einbauküche

> Etagenwohnung

> Leipzig

> 3 Zimmer

> 94 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AL-HAWIELA-310



- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Großzügiges Entrée mit viel Platz für Garderobe
- Gemauerter, abschließbarer Kellerraum
- Gemeinschaftskeller

- Zwei Außenstellplätze im Sondernutzungsrecht
- Sehr gepflegte Wohnanlage
- Freundliche und angenehme Hausgemeinschaft

Zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs

- Ein aktueller Energieausweis wurde bereits in Auftrag gegeben

Lagebeschreibung:

Attraktive Wohnlage in Leipzig - zentral und dennoch angenehm ruhig

Die Wohnung befindet sich in der Hospitalstraße in Leipzig - einer beliebten Wohnlage, die eine hervorragende Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Banken sind bequem zu Fuß erreichbar und machen den Alltag besonders komfortabel.

Leipzig überzeugt mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Autobahn A8 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Günzburg, Ulm und Augsburg. Auch der Bahnhof Leipzig bietet gute Anbindungen in Richtung Ulm und Augsburg und macht den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Familien besonders attraktiv.

Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Rad- und Spazierwege entlang der Donau und in den umliegenden Naturlandschaften laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Die Hospitalstraße selbst zeichnet sich durch ihre zentrale und dennoch angenehme Wohnlage aus. Das gepflegte Umfeld sowie die kurzen Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs machen diese Lage besonders begehrt.

Eine Wohnlage, die urbanes Leben, beste Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert auf ideale Weise miteinander verbindet.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 102.93 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Wir freuen uns sehr, Ihnen diese attraktive und hervorragend geschnittene Wohnung persönlich präsentieren zu dürfen. Ob als wertbeständige Kapitalanlage oder als stilvolles neues Zuhause zum Eigennutz - diese Immobilie bietet beste Voraussetzungen für beide Möglichkeiten.

Gerne begleiten wir Sie von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe. Sollten Sie Unterstützung bei der Finanzierung benötigen, vermitteln wir Ihnen auf Wunsch den Kontakt zu erfahrenen Finanzierungspartnern, die gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung finden.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieser besonderen Wohnung. Wir freuen uns darauf, Sie bei einer persönlichen Besichtigung begrüßen zu dürfen!

"Wir bitten Sie, Anfragen ausschließlich per E-Mail zu stellen. Vielen Dank - wir freuen uns auf Ihre Nachricht!"

Objektbilder:



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-310



Hausansicht Eingang



Eingangsbereich - Treppenhaus



Hausansicht mit Stellplätzen



Diele

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-310



Wohnen-Essen



Zimmerbeispiel



Balkon



Badezimmer-Möblierungsvorschlag

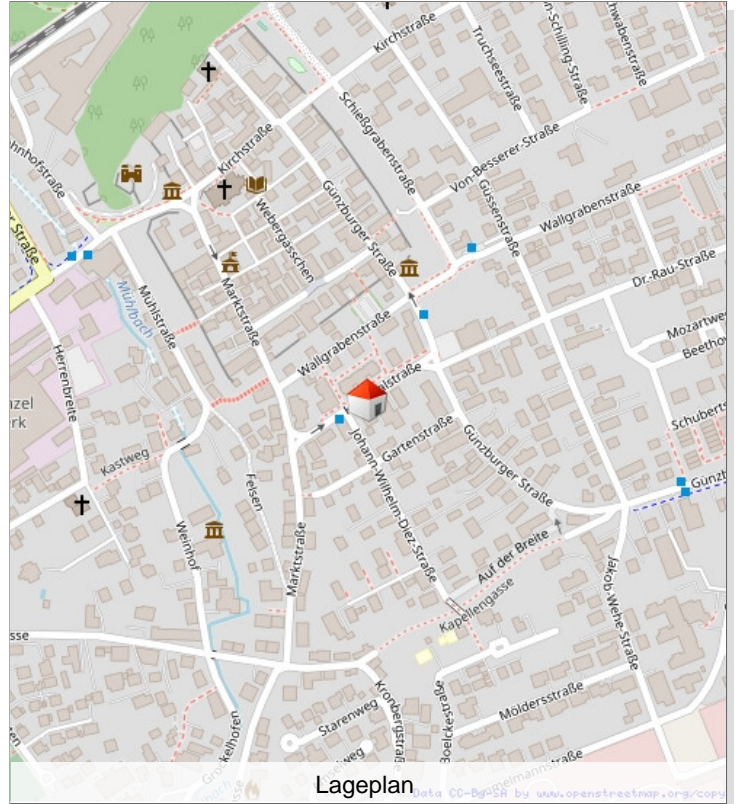
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-310



Küche



Lageplan



Küche mit Möblierungsbeispiel

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Leipzig
- > 3 Zimmer

- > 94 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AL-HAWIELA-310



