

# Exposé

## Reihenhaus in Leutkirch im Allgäu

### Reihenmittelhaus mit ELW in Leutkirch zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-347438

#### Reihenhaus

Verkauf: **490.000 €**

88299 Leutkirch im Allgäu  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1985	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	283,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus mit Einliegerwohnung und mit integrierter Garage, ohne Keller, befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es wurde 1985 in massiver Bauweise erstellt.

Es besitzt separate Wände zu den Nachbarhäusern, so dass eine optimale Schallisolierung gewährleistet ist. Holzbalkendecken auf sämtlichen Etagen verleihen den Räumen eine behagliche Atmosphäre.

Das Grundstück ist 283m<sup>2</sup> groß.

Von der Diele im Erdgeschoss gelangt man in die Küche (mit Einbauküche, im Kaufpreis enthalten), in die Speis (= Durchgang zur Garage), in das Gäste-WC mit Dusche und in das Wohn- und Esszimmer, Wintergarten und dem Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Im Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer je mit Zugang zum Balkon und das geräumige Bad.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer, ebenfalls mit Balkon, und ein vielseitig nutzbarer Galeriebereich. Im angrenzenden Dachboden ist die Heiztherme untergebracht.

Die Einliegerwohnung über der Garage besteht aus einem großen Raum (ca. 23 m<sup>2</sup>) mit Kochnische, einem kleinen Bad mit Dusche sowie einem Abstellraum (Speis).

Sie ist über eine Treppe neben der Garage zu erreichen.

## Ausstattung

Es besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen einzubauen.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen, bevorzugten Wohnlage von Leutkirch mit kurzen Wegen in die Stadt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in naher Umgebung. Auch das Nah-Erholungsgebiet mit Stadtweiher und Freibad ist in nur ca. 10 Minuten zu Fuß zu erreichen. Auf der nahe gelegenen A96 gelangt man schnell nach München (90 Minuten, zu vielen Ausflugszielen wie zum Beispiel nach Lindau am Bodensee (30) Minuten oder nach Vorarlberg.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückseite mit Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Wintergarten



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Einbauküche



Schlafzimmer mit Balkon, 1. OG

# Exposé - Galerie



2. Zimmer mit Balkon, 1. OG



kleines Zimmer mit Balkon, DG

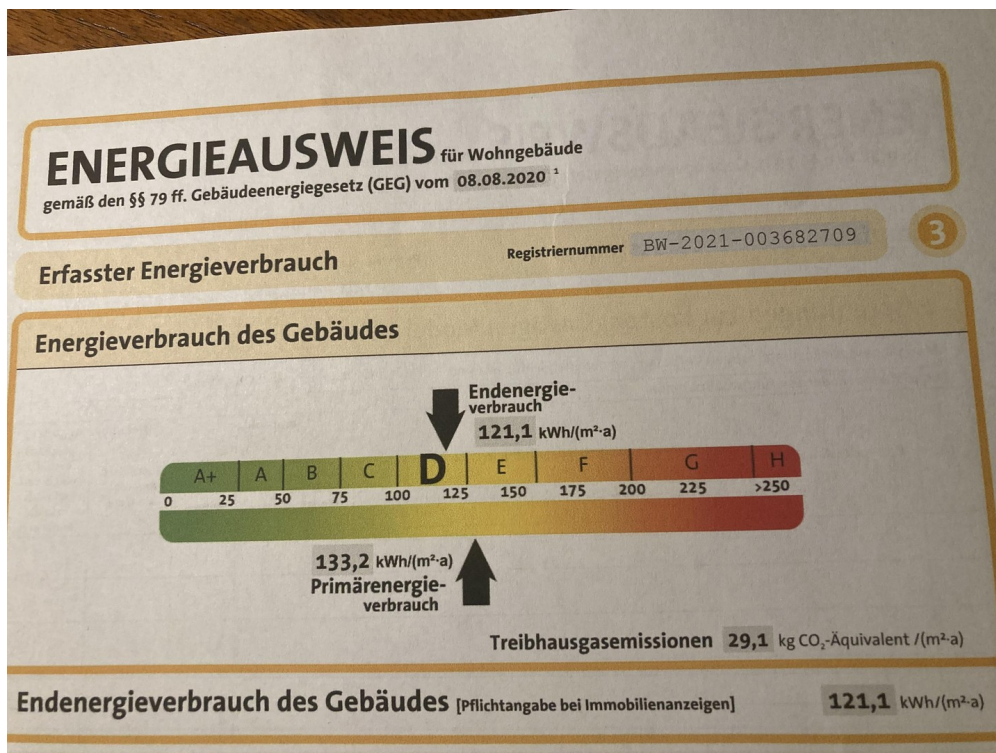


Bad im 1. OG

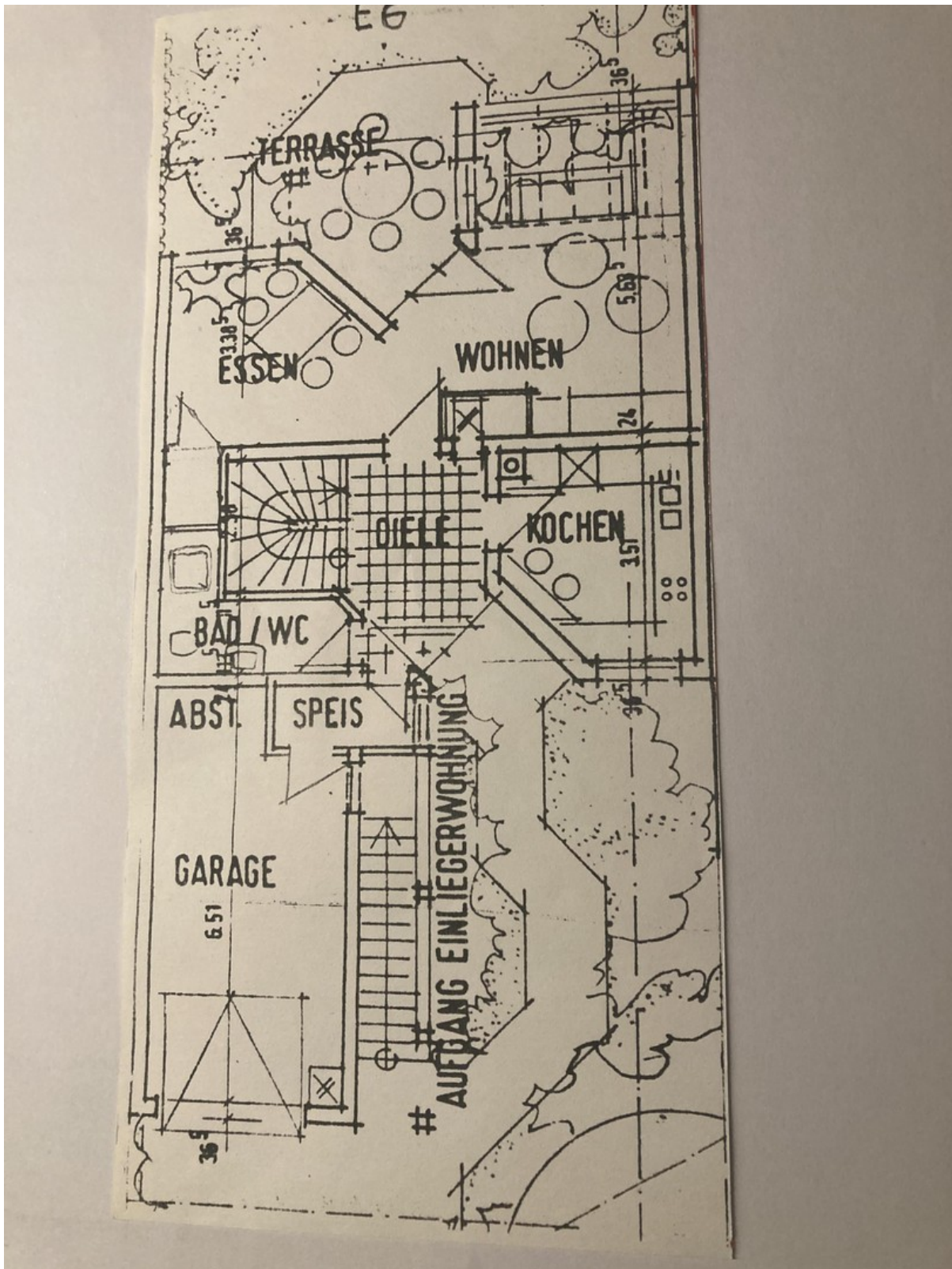
# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung



# Exposé - Grundrisse



EG Grundriss



