

# Exposé

## Einfamilienhaus in Leipheim

### Familienfreundliches Einfamilienhaus in attraktiver Lage



Objekt-Nr. OM-448177

### Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

89340 Leipheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	581,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	18,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus hat einen familienfreundlichen Querschnitt. Auf der oberen Etage befinden sich ein Schlafzimmer, ein Badezimmer und drei Zimmer, welche aktuell als Kinderzimmer und Büro genutzt werden. Auf der unteren Etage gibt es ein WC, ein weiteres Zimmer und einen großen Wohn-Ess-Bereich mit Küche. Zudem befinden sich im Erdgeschoss der Technikraum sowie eine Abstellkammer unter der Treppe. Weiterer Stauraum ist im Dachstuhl vorhanden.

## Ausstattung

Solaranlage mit 18,5 kWp und Moduloptimierern der Firma SolarEdge (Erträge der Jahre 2024: 13,8 MWh, 2025: 14,8 MWh)

Hochwertige 8.000 l Wasserzisterne aus Beton zur Bewässerung des Gartens

Garten mit...

- wunderschöner Trockensteinmauer zur Hangsicherung,
- angelegtem Obst- und Gemüsegarten,
- Beerensträuchern (Himbeeren, Johannisbeeren, Brombeeren etc.) und zwei kleine Obstbäume.
- Terrasse
- Vollbad
- Gäste-WC

Fliesen in Gang und Küche, ansonsten hochwertiger Parkettboden

Energieausweis besitzt die Gültigkeit bis zum 22.05.2034

Hinweis:

Die Eingangstreppe und die Terrasse werden bis zur Hausübergabe noch fertiggestellt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bitte machen Sie bei Interesse an unserer Immobilie vollständige Angaben zu Ihrem Namen, Ihrer Adresse, Ihrer Telefonnummer und Ihrer Mail-Adresse.

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Hochschulstadt Leipheim, die zum Landkreis Günzburg zählt. Kindergarten, Grund- und Hauptschule sind vor Ort. Alle weiterführenden Schulen befinden sich in Günzburg. Ärzte, Apotheken, Bäcker und viele Geschäfte des täglichen Bedarfs finden sich sowohl in Leipheim als auch in Günzburg.

Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Gegend (Tempo-30-Zone). Ein kleiner Bach, Felder und ein Wald sind fußläufig erreichbar. Ein Spielplatz liegt auch nur ein paar wenige Meter vom Haus entfernt.

Günzburg liegt verkehrsgünstig in der Mitte zwischen Stuttgart und München sowie zwischen Ulm und Augsburg an der A8. Die A7 ist über das Autobahnkreuz Ulm/Elchingen schnell zu erreichen.

Günzburg liegt außerdem an der Bahnstrecke (Paris) – Karlsruhe – Stuttgart – München – Salzburg – (Wien), Bahnhof mit ICE-/IC-/EC-Halt (Fahrzeit nach Ulm: 12-19min, Fahrzeit nach Augsburg 26-60min)

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Südansicht mit Garten

# Exposé - Galerie



Eingang Garten



Gemüsegarten

# Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Spielzimmer



Büro

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



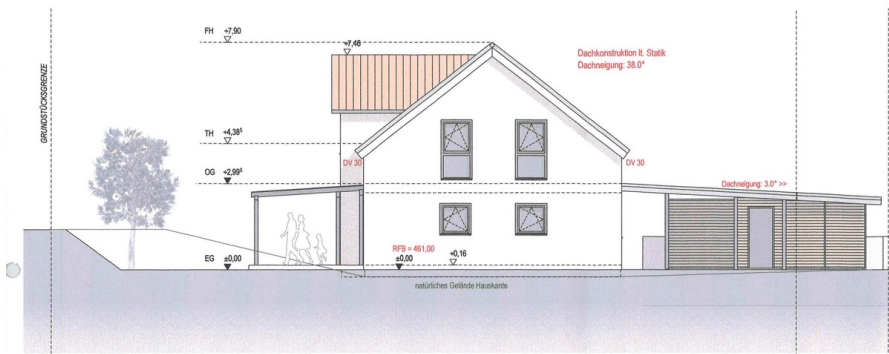
Badezimmer



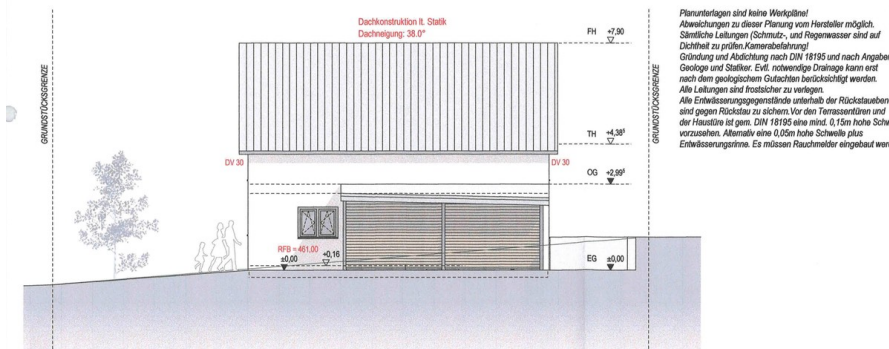
Badezimmer



# Exposé - Grundrisse



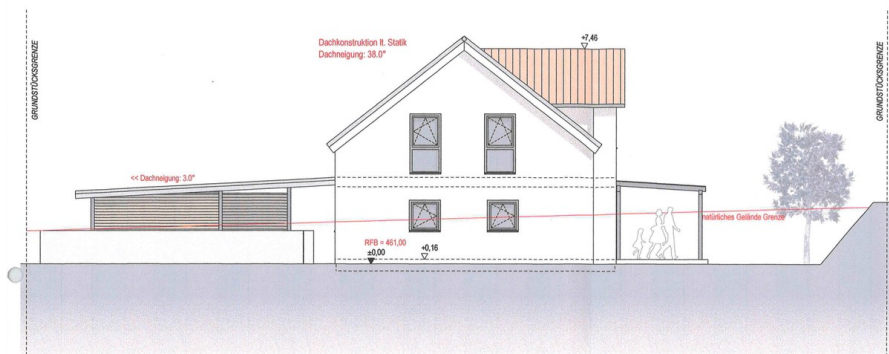
Ansicht Südosten



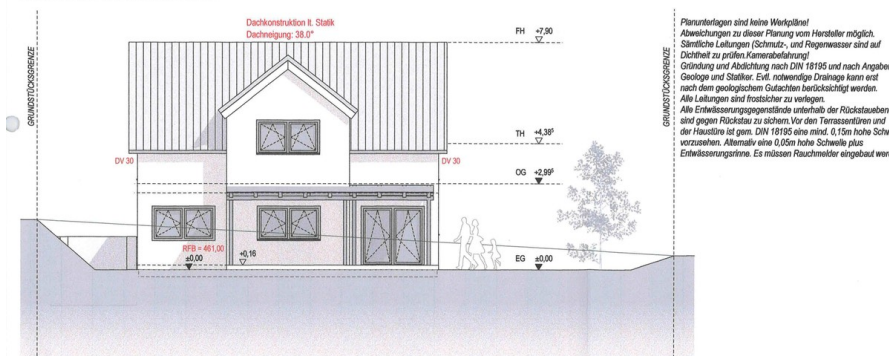
Ansicht Nordosten

Planunterlagen sind keine Werkpläne!  
Abweichungen zu dieser Planung vom Hersteller möglich.  
Sämtliche Leitungen (Schmutz-, und Regenwasser sind auf Dichtigkeit zu prüfen, Kamerabelehrung!  
Gründung und Abdichtung nach DIN 18195 und nach Angaben Geologie und Statiker. Event. notwendige Drainage kann erst nach dem geologischen Gutachten berücksichtigt werden.  
Alle Leitungen sind frostsicher zu verlegen.  
Alle Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene sind gegen Rückstau zu sichern. Vor den Terrassentüren und der Haustüre ist gem. DIN 18195 eine mind. 0,15m hohe Schwelle vorzuziehen. Alternativ eine 0,05m hohe Schwelle plus Entwässerungsrinne. Es müssen Rauchmelder eingebaut werden.

Ansicht Südosten



Ansicht Nordwesten



Ansicht Südwesten

Planunterlagen sind keine Werkpläne!  
Abweichungen zu dieser Planung vom Hersteller möglich.  
Sämtliche Leitungen (Schmutz-, und Regenwasser sind auf Dichtigkeit zu prüfen, Kamerabelehrung!  
Gründung und Abdichtung nach DIN 18195 und nach Angaben Geologie und Statiker. Event. notwendige Drainage kann erst nach dem geologischen Gutachten berücksichtigt werden.  
Alle Leitungen sind frostsicher zu verlegen.  
Alle Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauebene sind gegen Rückstau zu sichern. Vor den Terrassentüren und der Haustüre ist gem. DIN 18195 eine mind. 0,15m hohe Schwelle vorzuziehen. Alternativ eine 0,05m hohe Schwelle plus Entwässerungsrinne. Es müssen Rauchmelder eingebaut werden.

Ansicht Nordwesten