

EIN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN - EINDRUCKSVOLLE DOPPELHAUSHÄLFTEN MIT ZEITLOSEM DESIGN  
IM RAUM LEUTKIRCH



Unverbindliche Illustration

Willkommen im perfekten Zuhause für Familien, Paare und Individualisten gleichermaßen – diese exklusive Doppelhaushälfte vereint modernen Komfort mit zeitlosem Design. Entdecken Sie ein Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird und den perfekten Rückzugsort für ein erfülltes Leben bietet.

<b>WOHNFLÄCHE</b>	171 M <sup>2</sup>
<b>ZIMMER</b>	4
<b>1 DOPPELHAUSHÄLFTE</b>	1 Partei inkl. Carport
<b>BAUJAHR</b>	

**Kaufpreis: ab 599.000€**

**Kontakt: Weizenegger GmbH, Andreas Bloching, Telefon: +49 7564 9 47 88-0, E-Mail: traumhaus@weizenegger.de**

Der liebevoll gestaltete Garten bietet Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten. Gestalten Sie Ihren Außenbereich nach Ihren Wünschen und erleben Sie die Natur direkt vor Ihrer Haustür.



Unverbindliche Illustration

Die Doppelhaushälften befinden sich in einer ruhigen Wohngegend, dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar. Eine ideale Mischung aus Urbanität und Ruhe.

## LAGEBESCHREIBUNG

Leutkirch liegt zwischen Memmingen und Wangen, am Rand des württembergischen Allgäus und ist eine Kreisstadt im Landkreis Ravensburg, welche mit seiner Fläche von fast 175 km<sup>2</sup> nicht nur zu den größeren Gemeinden Baden-Württembergs zählt, sondern auch zu den sonnigsten Orten Deutschlands.

Das Wohngebiet liegt am Rand der Kernstadt und dennoch weist es eine zentralnahe Lage auf, sodass innerhalb von wenigen Minuten der Ortskern erreicht werden kann. Somit sind auch sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell und gut zu erreichen.

Es gibt diverse Kindergärten und Schulen, Berufsschule, Förderschulen, die Familienwanderung am Spieloasen und Erlebnisweg, Freibad, Minigolf, Museum, um nur einige Freizeitmöglichkeiten zu nennen.

Die Verkehrsanbindung an die A96 ist in unmittelbarer Nähe, aber es gibt auch den eigenen Bahnhof Leutkirch. Neue Bushaltestellen sollen das Baugebiet an den ÖPNV anbinden.

## ENTFERNUNGEN

<b>Lebensmittelgeschäfte</b>	Ca. 1,3 km
<b>Schule</b>	Ca. 1,6 km
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 1,5 km
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 1,4 km
<b>Bäckerei</b>	Ca. 550 m
<b>Autobahn</b>	Ca. 2 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 1,2 km



Unverbindliche Illustration

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer innovativen, modernen, energetisch effizienten und umweltfreundlichen Doppelhaushälfte mit einer großzügigen Wohnfläche von 171 m<sup>2</sup>. Die intelligente Raumaufteilung umfasst 4 Zimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Bad, ein Gäste-WC, Flure sowie Terrassen und Balkone.

Das seitlich angeordnete, überdachte Eingangsportal bietet nicht nur Schutz vor Regen, Schnee und Sonne, sondern fügt dem Hauseingang eine persönliche und exklusive Note hinzu, die sofort ins Auge sticht.

Besonders beeindruckend sind die südlich ausgerichteten, großflächigen Terrassen im Erdgeschoss und die geräumigen Balkone im Obergeschoss, die einen malerischen Ausblick auf die Umgebung bieten.

Die Doppelhaushälften zeichnen sich durch die geschickte Anordnung von Schlafzimmer und Kinderzimmer im Obergeschoss sowie die großzügige Küche mit Essbereich und das Wohnzimmer aus. Diese Räume bieten direkten Zugang zu einer weitläufigen Terrasse und dem darüberliegenden Balkon. Dank bodentiefer Fenster durchfluten diese Bereiche mit natürlichem Licht. Gleichzeitig schützt der überdachte Balkon die beiden Schlafzimmer vor direkter Sonneneinstrahlung, ohne dabei auf den traumhaften Ausblick zu verzichten.

Ihr neues Zuhause kombiniert intelligente Architektur mit ästhetischem Design, um Ihnen einen Lebensraum zu bieten, der höchsten Ansprüchen an Wohnqualität gerecht wird. Willkommen in einem Haus, das nicht nur Ihren Bedürfnissen entspricht, sondern auch ein Ort des Wohlbefindens und der Exklusivität ist.



Unverbindliche Illustration

## AUSSTATTUNGS-BESCHREIBUNG

Die Doppelhaushälfte ist ein perfektes Zuhause für Familien, Paare und Individualisten gleichermaßen.

- Carport und ein zusätzlicher Stellplatz
- Großzügiger Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Wärmebedarf über die Fernwärmeversorgung
- Lüftungsanlage
- Fenster mit 3-fach Verglasung
- Einbaurolläden und Einbaujalousien an den Fenstern
- Hochwertige Wand- und Bodenbeläge im kompletten Haus
- Warm-/Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Platz für Trockner im HWR
- Hochwertige Sanitärausstattung

## HAUSDATEN

Die Doppelhaushälften werden nach den neusten technischen Standards ausgeführt!

Wohnfläche 171 m<sup>2</sup>

<b>Diele</b>	10,16 m <sup>2</sup>
<b>Gäste-WC</b>	2,81 m <sup>2</sup>
<b>Kochen   Essen</b>	24,82 m <sup>2</sup>
<b>Wohnen</b>	22,54 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	4,21 m <sup>2</sup>
<b>Schlafzimmer</b>	21,02 m <sup>2</sup>
<b>Kind 1</b>	15,93 m <sup>2</sup>
<b>Kind 2</b>	17,29 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	8,53 m <sup>2</sup>
<b>Abstellraum</b>	18,68 m <sup>2</sup>
<b>HWR</b>	9,40 m <sup>2</sup>
<b>Terrasse (25%)</b>	5,15 m <sup>2</sup>
<b>Balkon (50%)</b>	10,53 m <sup>2</sup>

Nutzfläche 9 m<sup>2</sup>

<b>Technik</b>	<b>8,55 m<sup>2</sup></b>
----------------	---------------------------

+ Carport und ein zusätzlicher Stellplatz



## NACHHALTIGES WOHNEN IN HOLZBAUWEISE MIT QNG-PLUS ZERTIFIZIERUNG

Nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise kombiniert mit einer zeitlosen und modernen Architektur!

- Doppelhaushälften im Standard des klimafreundlichen Neubaus
- Ökologische Holzbauweise mit nachhaltigen Dämmmaterialien
- Baustoffauswahl anhand nachhaltiger Handlungsweise
- Klimafreundlicher Wohnbau mit QNG-Plus Zertifizierung auf Grundlage des KFW-Effizienzhaus 40



Unverbindliche Illustration

## WARUM DIESE DOPPELHAUSHÄLFTE

Diese Immobilie ist nicht nur ein Haus – sie ist ein Zuhause mit Charakter. Hier werden Erinnerungen geschaffen, Familien gegründet und Träume verwirklicht. Die perfekte Verbindung von modernem Wohnkomfort und zeitlosem Design macht diese Doppelhaushälfte zu einem Ort, an dem Sie gerne nach Hause kommen.

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in dieser einzigartigen Doppelhaushälfte. Ein Ort, der nicht nur den aktuellen Bedürfnissen entspricht, sondern auch Raum für zukünftige Entwicklungen lässt. Schaffen Sie Ihr eigenes Kapitel in dieser Geschichte des Wohlfühlens und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause – eine Investition in Ihre Lebensqualität und Zukunft.



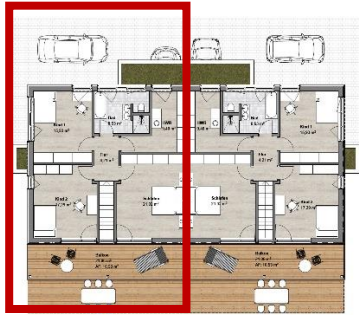
Grundriss Erdgeschoss

DHH I

DHH II



Bei dem Grundriss EG handelt es sich um die DHH I, die DHH II hat einen gespiegelten Grundriss. Unverbindliche Illustration.



Grundriss Obergeschoss

DHH I

DHH II



Bei dem Grundriss OG handelt es sich um die DHH II, die DHH II hat einen gespiegelten Grundriss. Unverbindliche Illustration.



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Doppelhaushälfte
<b>Adresse</b>	88299 Leutkirch im Allgäu
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Leutkirch

### KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Kaufpreis</b>	ab 599.000 €
<b>Verfügbar ab</b>	Nach Vereinbarung

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Wohnfläche</b>	171 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	9 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	Je nach Grundstückswahl von 279 bis 330 m <sup>2</sup> möglich
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Diele</b>	1
<b>Anzahl Flur</b>	1
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl separater WCs</b>	1
<b>Anzahl Wohnzimmer</b>	1
<b>Anzahl Küche mit Essbereich</b>	1
<b>Anzahl Abstellräume</b>	1
<b>Anzahl Technikräume</b>	1
<b>Anzahl HWR</b>	1
<b>Anzahl Terrassen</b>	1
<b>Anzahl Balkone</b>	1

### BAUWEISE

<b>Baujahr</b>	X
<b>Bauweise</b>	Holztafelbau
<b>Dachform</b>	Flachdach
<b>Deckenhöhe (durchschnittlich)</b>	2,45 m
<b>Anzahl Etagen</b>	2
<b>Anzahl Wohneinheiten</b>	1
<b>Anzahl Stellplätze</b>	1 Carport Stellplätze und 1 Stellplätze

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Terrasse</b>	21 m <sup>2</sup> (ohne Abzug nach WoFIV)
<b>Balkon</b>	21 m <sup>2</sup> (ohne Abzug nach WoFIV)
<b>Carport   Stellplätze</b>	Ja
<b>Heizungsart</b>	Fußbodenheizung
<b>Befeuern</b>	Fernwärmeversorgung
<b>Rollläden/Jalousien</b>	Ja

## IHR ANSPRECHPARTNER



Andreas Bloching Ihr Traumhausberater  
traumhaus@weizenegger.de  
07564/94788-0 oder 07564/94788-21