

**WEIZENEGGER®**

**WIR  
BAUEN  
DAS.**

# **IHR TRAUM- HAUS**

**KLIMAFREUNDLICHER  
NEUBAU IM ALLGÄU**



*Unverbindliche Illustration*

# EIN ZUHAUSE FÜR GENERATIONEN.



171 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche



4  
Zimmer



1 Partei  
inkl. Carport  
1 Doppel-  
haushälfte



2024  
Baujahr



Kaufpreis ab:

**599.000 €**

#### KONTAKT:

WEIZENEGGER GmbH  
Andreas Bloching  
+49 7564 94788-21  
traumhaus@weizenegger.de



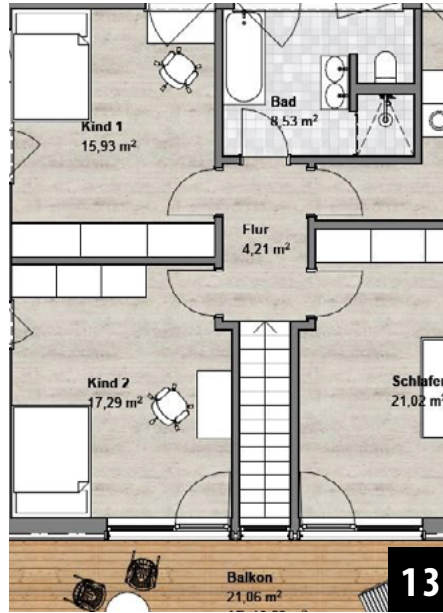
06



08



10



13



16



12

# INHALT

ÜBERSICHT - INHALT	02
KLIMAFREUNDLICHER NEUBAU	04
LAGEBESCHREIBUNG	06
OBJEKTBESCHREIBUNG	08
NACHHALTIGES WOHNEN	10
VIEL PLATZ FÜR IHRE WOHNTRÄUME	12
GRUNDRISS	13
DATEN ÜBERBLICK	15
ANSPRECHPARTNER	16



# KLIMA- FREUNDLICHER NEUBAU IM ALLGÄU.

Entdecken Sie eine einzigartige Doppelhaushälfte, die Innovation, Modernität, Energieeffizienz und Umweltfreundlichkeit in perfekter Harmonie vereint! Mit einer großzügigen Wohnfläche von 171 m<sup>2</sup> und einer intelligenten Raumaufteilung bietet dieses Haus 4 Zimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Bad, ein Gäste-WC sowie Flure, Terrassen und Balkone.

Ob für Familien, Paare oder Individualisten - diese Doppelhaushälfte bietet ein einzigartiges Wohnkonzept, das höchste Ansprüche an Qualität und Komfort erfüllt. Erleben Sie modernes, energieeffizientes Wohnen in einer Umgebung, die Ruhe, Komfort und Exklusivität verspricht.







▲ 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.



# LAGEBESCHREIBUNG LEUTKIRCH IM ALLGÄU.

Leutkirch ist eine charmante Kreisstadt am Rand des württembergischen Allgäus, die nicht nur zu den größeren Gemeinden Baden-Württembergs zählt, sondern auch zu den sonnigsten Orten Deutschlands. Das neue Wohngebiet befindet sich am Rand der Kernstadt und bietet dennoch eine zentralnahe Lage, die es ermöglicht, den Ortskern sowie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Mit einer Vielzahl von Kindergärten, Schulen, Freizeitmöglichkeiten wie Erlebnis- und Familienwanderwege, einem Freibad, Minigolf,

Museen und vielem mehr, uvm. bietet Leutkirch eine ideale Umgebung für Familien. Die Verkehrsanbindung an die A96 sowie der eigene Bahnhof Leutkirch gewährleisten eine optimale Anbindung an die Region. Zudem sind neue Bushaltestellen geplant, um das Baugebiet an den öffentlichen Nahverkehr anzubinden. Hier erwartet Sie ein perfektes Zuhause in einer lebendigen und zugleich erholsamen Umgebung.







## ENTFERNUNGEN

Supermarkt	ca. 0,7 km
Kindergarten	ca. 0,5 km
Schule	ca. 1,0 km
Ärztliche Versorgung	ca. 0,8 km
Bäckerei	ca. 0,5 km
Autobahn	ca. 1,5 km
Bahnhof	ca. 0,6 km



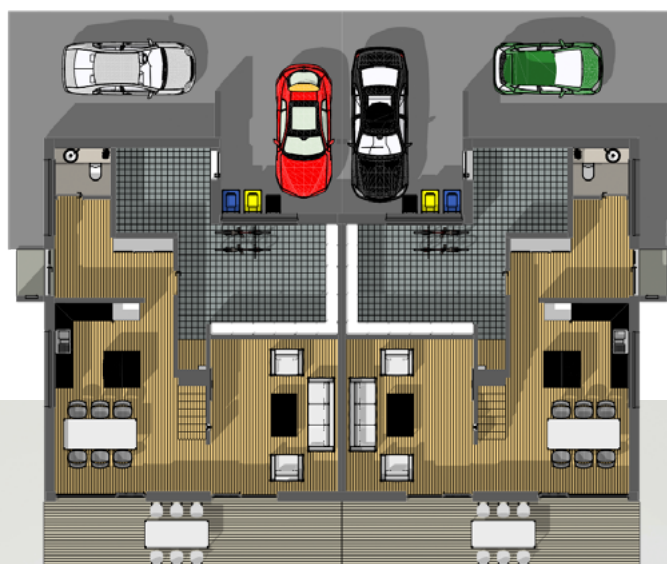
# OBJEKTBESCHREIBUNG

## INNOVATIV, MODERN, EFFIZIENT.

Das seitlich angeordnete, überdachte Eingangsportale verleiht Ihrem Zuhause eine persönliche Note und schützt gleichzeitig vor Sonne und Niederschlag. Die südlich ausgerichteten Terrassen im Erdgeschoss und die geräumigen Balkone im Obergeschoss bieten einen malerischen Ausblick auf die Umgebung und schaffen eine perfekte Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Die geschickte Anordnung der Räume sorgt für ein harmonisches Wohngefühl, während moderne Annehmlichkeiten wie Fußbodenheizung, Lüftungsanlage, dreifach verglaste Fenster, Einbaurolläden und Einbaujalousien höchsten Wohnkomfort garantieren.

Diese Doppelhaushälfte bietet nicht nur einen Carport und einen zusätzlichen Stellplatz, sondern auch einen großzügigen Abstellraum, hochwertige Wand- und Bodenbeläge im gesamten Haus, eine hochwertige Sanitärausstattung sowie einen Warm-/Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Trockner im Hauswirtschaftsraum.



Unverbindliche Illustration





# AUSSTATTUNG

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



Carport und ein zusätzlicher Stellplatz.



Fußbodenheizung & Wärmebedarf über die Fernwärmeversorgung.



Großzügiger Abstellraum.



Fenster mit 3-fach Verglasung.



Einbaurolläden und Einbaujalousien an den Fenstern.



Hochwertige Sanitärausstattung.



Hochwertige Wand- und Bodenbeläge im kompletten Haus.



Warm-/Kaltwasseranschluss für Waschmaschine und Platz für Trockner im HWR.



Lüftungsanlage.

## HAUSDATEN

Diele	10,95 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,81 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen	24,82 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,14 m <sup>2</sup>
Flur	4,21 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	19,46 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,76 m <sup>2</sup>
Kind 2	18,69 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
Abstellraum	18,66 m <sup>2</sup>
HWR	11,73 m <sup>2</sup>
Terrasse (25 %)	10,16 m <sup>2</sup>
Balkon (50 %)	2,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche 9 m<sup>2</sup></b>	
Technik	8,55 m <sup>2</sup> V

+ 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



40  
**EffizienzHaus**









# VIEL PLATZ FÜR IHRE WOHNTRÄUME.

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.



Unverbindliche Illustrationen



## ■ Grundriss Erdgeschoss



DHH I

DHH II



### FLÄCHEN

Technik	8,55 m <sup>2</sup>
Diele	10,95 m <sup>2</sup>
Abst.	18,66 m <sup>2</sup>
Kochen   Essen	25,46 m <sup>2</sup>
Wohnen	21,14 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,58 m <sup>2</sup>
Terrasse (AF)	15,43 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 120,77 m<sup>2</sup>

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

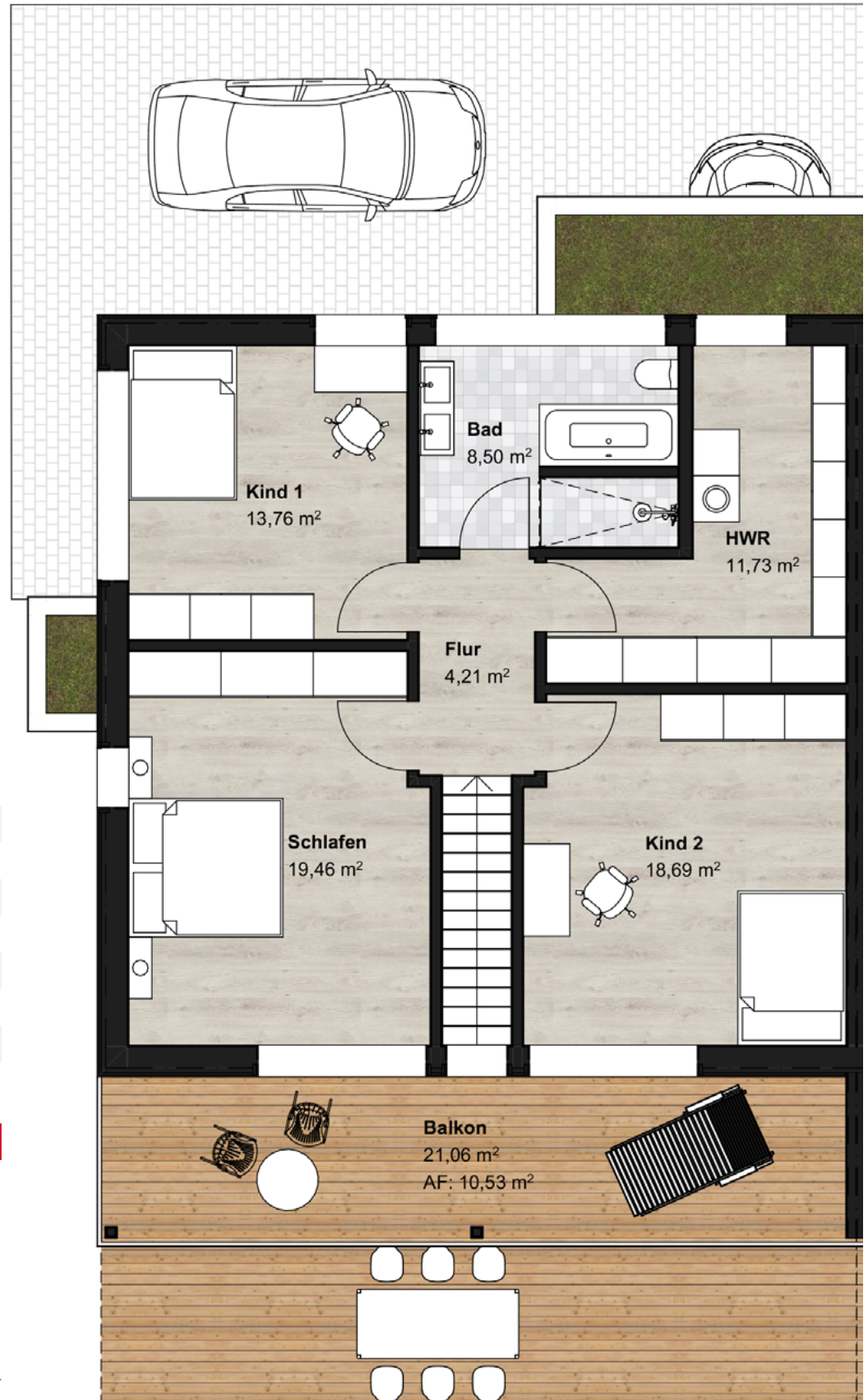
**Terrasse**  
20,58 m<sup>2</sup>  
AF: 15,43 m<sup>2</sup>

## ■ Grundriss Obergeschoss



DHH I

DHH II



### FLÄCHEN

Kind 1	13,76 m <sup>2</sup>
Bad	8,50 m <sup>2</sup>
HWR	11,73 m <sup>2</sup>
Flur	4,21 m <sup>2</sup>
Kind 2	18,69 m <sup>2</sup>
Schlafen	19,46 m <sup>2</sup>
Balkon	21,06 m <sup>2</sup>
Balkon (AF)	10,53 m <sup>2</sup>

**Gesamt** 107,94 m<sup>2</sup>

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

**ECKDATEN**

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

**KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT**

Kaufpreis	ab 599.000 € *
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

**FLÄCHEN & ZIMMER**

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

**BAUWEISE**

Baujahr	2024
Bauweise	Holztafelbau
Dachform	Flachdach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,45 m
Anzahl Etagen	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Stellplätze	1 Carport Stellplätze und 1 Stellplätze

**SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE**

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

\* Das Grundstück ist noch nicht im Preis enthalten.



# HABEN SIE FRAGEN? WIR HABEN ANTWORTEN.



## IHR TRAUMHAUS- BERATER

Andreas Bloching ist Ihr Experte für Bauträgerprojekte. Mit 29 Jahren Erfahrung und über 80 Traumhäusern, ist er Ihre Nr. 1 für den perfekten Hausbau.

### **Andreas Bloching**

E-Mail [traumhaus@weizenegger.de](mailto:traumhaus@weizenegger.de)  
Telefon +49 7564 94788 - 21  
Mobil +49 173 5717012

## **WEIZENEGGER®**

### **WEIZENEGGER GMBH**

Ziegelwiesenweg 1  
88410 Bad Wurzach  
Telefon +49 7564 94788 - 0  
Telefax +49 7564 94788 - 98  
E-Mail [info@weizenegger.de](mailto:info@weizenegger.de)

**WIR  
BAUEN  
DAS.**