

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Lichtdurchflutetes Wohnen mit Stil

Property ID: 25122066



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 418.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## At a glance

Property ID	25122066	Purchase Price	418.000 EUR
Living Space	ca. 95 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	3	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1955		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 7000 EUR (Sale)		

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	107.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.09.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt  
Suchprofil  
anlegen*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a laptop displaying a real estate website interface, a smartphone showing a search profile form, and a larger smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, bold font. Below it, a sub-headline reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0821 50 89 06-21**

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## A first impression

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung und bietet mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein schönes Zuhause für Paare oder Familien. Der helle Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und geht direkt in die moderne Küche über. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre. Die drei weiteren Zimmer lassen sich vielseitig nutzen – zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home Office. Im großzügigen Badezimmer finden Sie eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und zwei Waschbecken – ideal für den Alltag. Ein Stellplatz direkt vor dem Haus kann für 7.000 € zusätzlich erworben werden. Ein Zuhause zum Wohlfühlen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Details of amenities

- ruhige, grüne gepflegte Wohnlage
- heller Wohn -und Essbereich
- offen, gut ausgestattete Küche
- Kamin
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- verkehrsgünstige Lage
- Stellplatz vor der Tür kann zusätzlich erworben werden
- ideal für Pendler: B 17 schnell erreichbar
- gepflegtes Haus, angenehme Hausgemeinschaft
- Stellplatz (zzgl. 7.000 €)

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## All about the location

Diese schöne Wohnung liegt in dem ruhigen Viertel Elmer-Fryar-Circle im beliebten Ortsteil Stadtbergen. Der Sheridan-Park, als auch die Westlichen Wälder sind fußläufig zu erreichen und somit hervorragend für sonnige Spaziergänge. Innerhalb von 50 m finden Sie einen für Kinder sehr attraktiven Spielplatz. Stadtbergen grenzt im Westen an Augsburg und ist mit seinen rund 15.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Landkreises. Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs findet man in bequemer Reichweite. Durch die sehr zentrale Lage haben Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln: Die B17 und die B300 sind ca. 700m entfernt. Bereits nach 10 Minuten sind Sie auf der A8. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 3 (ca. 300 m entfernt) ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Mit der Straßenbahn gelangen Sie in ca. 15 Minuten in die Augsburger Innenstadt. Zum Uniklinikum benötigen Sie nur 7 Minuten mit dem Auto.

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 107.77 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)