

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Komfort trifft Lage: modernisierte 3 Zimmer mit Balkon

Objektnummer: 25122062



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 315.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122062
Wohnfläche	ca. 76 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	315.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	21.12.2027	Endenergieverbrauch	121.00 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie

VON POLL
IMMOBILIEN

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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese ansprechend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss einer gepflegten, kleinen Wohnanlage überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, zugleich zentrale Lage. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon – ein perfekter Ort zum Entspannen und Genießen. Die moderne Wohnküche sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Paare, Familien oder Homeoffice. Der durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl: Das stilvolle Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet. Hochwertige, neu verlegte Laminat- und Fliesenböden unterstreichen das moderne Ambiente der Wohnung. Dank der begehrten Wohnlage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger äußerst attraktiv. Fazit: Eine rundum gelungene Wohnung mit viel Licht, gutem Schnitt und Balkon – einfach einziehen und wohlfühlen!

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Ausstattung und Details

- begehrte Lage
- Einzelgarage mit Strom
- Loggia mit Süd/Westausrichtung
- Markise
- optimale Raumaufteilung
- Einbauküche Neuwertig
- Speisekammer
- Bad mit Dusche und Badewanne, WC
- Fahrradkeller
- Waschküche
- Keller

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Alles zum Standort

Diese 3-Zi-Wohnung liegt im beliebten Stadtberger Ortsteil Leitershofen am westlichen Stadtrand von Augsburg. Kindergarten (ca. 300 m) und Grundschule (ca. 300 m) sind fußläufig in nur wenigen Minuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker und Ärzte befinden sich am Ort. Die Natur in direkter Nähe bietet Ihnen durch die zahlreichen Wander- und Radwege eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie z.B. Joggen, Fahrradtouren, Spaziergänge.. Die Bundesstraße 17, die hier mit der Bundesstraße 300 zusammenfällt, besitzt zwei Ausfahrten nach Leitershofen, nämlich Leitershofen/Pfersee-Süd und Stadtbergen-Leitershofen/Augsburg-Pfersee und bietet Ihnen somit eine hervorragende Anbindung mit dem Pkw.

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsborg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com