

Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

# RESERVIERT: Über den Dächern von Leitershofen

Objektnummer: 25122066



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

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

Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122066	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1955	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	107.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.09.2027	Energieeffizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Suchkriterien festlegen

Erklären sie Ihrem Suchanfrage

Immobilien

Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Ein erster Eindruck

Diese Wohnung überzeugt durch die angenehme Wohnlage und die familienfreundliche Raumaufteilung mit vier gut geschnittenen Zimmern.

Das großzügige Bad bietet sowohl Badewanne als auch eine separate Dusche - und ein Plus für den Alltag: zwei Waschbecken.

Im offenen Wohn-und Essbereich mit angrenzender Einbauküche bildet der Kamin das Herzstück und sorgt für gemütliche Momente.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung wird in Kürze bezugsfrei.  
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, zwei Waschbecken
- Kamin
- großer Dachboden (weitere Nutzfläche)
- verkehrsgünstige Lage
- ideal für Pendler: B 17 schnell erreichbar
- gepflegtes Haus, angenehme Hausgemeinschaft
- Stellplatz (zzgl. 15.000 €)

**Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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