

Stadtbergen / Leitershofen

RESERVIERT Erstbezug: Offen-gestaltete 2-Zimmer-Wohnung mit Eckbalkon in Leitershofen

Objektnummer: 25122086

RESERVIERT



www.von-poll.com

MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

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

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Auf einen Blick

Objektnummer	25122086
Wohnfläche	ca. 79 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 80 EUR (Miete)

Mietpreis	1.300 EUR
Nebenkosten	280 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	16.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuierung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Die Immobilie



Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Ein erster Eindruck

Diese moderne Neubauwohnung im Erstbezug verspricht ein komfortables Wohnerlebnis in einem zeitgemäßen Ambiente. Auf etwa 79m² Wohnfläche verteilen sich zwei großzügige Zimmer, die dank der großen Fensterfronten viel Tageslicht bieten. Die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die zum Verweilen einlädt und durch die offene Gestaltung besonders großzügig wirken.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der große Eckbalkon zur Gartenseite, der den Wohnraum nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch eine hochwertige Einbauküche ergänzt, die sich harmonisch in das moderne Raumkonzept einfügt und keine Wünsche offenlässt. Die Raumaufteilung wurde so optimiert, dass sie sowohl Komfort als auch Funktionalität gewährleistet.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für alle, die einen Erstbezug in ruhiger, aber gut angebundener Lage suchen. Sie befindet sich in einer beliebten Wohngegend, die sowohl die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens als auch die Ruhe eines zurückgezogenen Wohnumfelds bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufstätige, Paare und Ruhesuchende macht.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen für zuzüglich 80 € im Monat zur Verfügung und rundet das komfortable Gesamtangebot dieser hochwertigen Neubauwohnung ideal ab.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Wahl für alle, die modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente und praktischer Lage verbinden möchten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Ausstattung und Details

- Erstbezug und sofort bezugsfertig
- im 1. OG
- ruhige und beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Einbauküche
- helle Räume
- große Fenster mit ausziehbaren/arretierbaren Fliegengittern
- Eckbalkon (7 m²)
- Fußbodenheizung
- elegantes Badezimmer mit Handtuchwärmer und Regendusche
- Gegensprechanlage
- Glasfaserbox/-Anschluss
- Heizung/Warmwasser über Wärmepumpe
- elektrische Jalousien
- Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 80 €/ Monat
- Wallbox-Installation kurzfristig möglich
- Abstellraum (ca. 3 m²) in der Wohnung
- großer Kellerraum (ca. 7 m²)
- großzügige Nebenräume z.B. für Fahrräder

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Alles zum Standort

Leitershofen ist ein begehrter Ortsteil der Stadt Stadtbergen, westlich von Augsburg gelegen. Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert mit der hervorragenden Anbindung an die Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Der charmante Ortsteil zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Natur und eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Spazier- und Radwege, die Nähe zum Naturpark Westliche Wälder sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Bedingungen für naturnahes Wohnen.

Die Augsburger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten mit dem Auto oder über die gut angebundene Bus- und Straßenbahnverbindung bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in direkter Umgebung oder im benachbarten Stadtbergen-Zentrum.

Leitershofen vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Stadt – ein idealer Standort für alle, die urbanes Leben und naturnahe Umgebung miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com