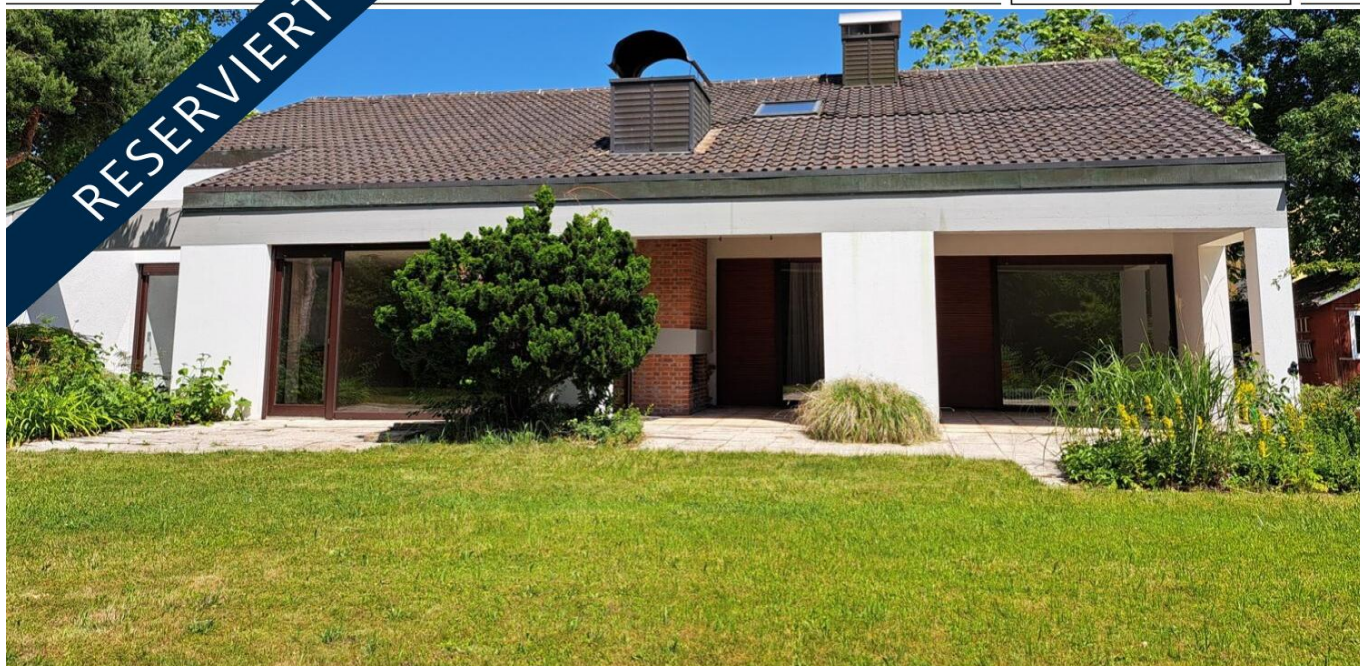


Stadtbergen – Stadtbergen

# RESERVED: Spacious architect-designed house on a dream plot in a sought-after location in Stadtbergen

Property ID: 25122117

RESERVIERT



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

RENT PRICE: 2.600 EUR • LIVING SPACE: ca. 243 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.384 m<sup>2</sup>

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

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

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## At a glance

Property ID	25122117	Rent price	2.600 EUR
Living Space	ca. 243 m²	Additional costs	210 EUR
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	10	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	229.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	24.08.2032	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1967



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

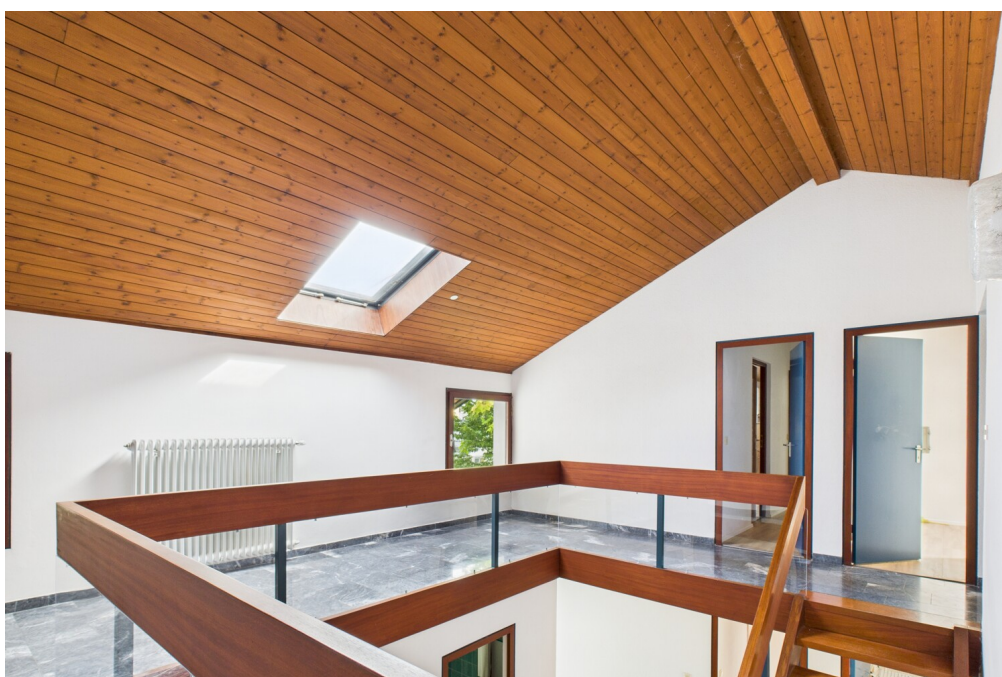
## The property





Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property





Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property





Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## The property



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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## A first impression

In a quiet and sought-after location in Stadtbergen, a spacious architect-designed house awaits you on a generously sized, idyllic plot of land where the town meets the countryside. The architecture impresses with clean lines, light-filled rooms, and high-quality materials. The entrance hall with its gallery and marble floor forms the impressive heart of the home. Generous living and dining areas with new flooring, as well as the bright living room with direct access to the terrace and garden, create an open and inviting atmosphere. On the ground floor, a modern bathroom, built-in wardrobes made of fine wood, and a spacious bedroom complete the living concept. The upper floor offers four further rooms and an additional bathroom – ideal for family, home office, or guests. The attic and full basement provide additional usable space. The well-maintained grounds with a large driveway, wrought-iron gate, and natural garden complete this exceptional property.

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Details of amenities

- beliebte Lage
- Architektenhaus
- vollständig unterkellert
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Ausstattung
- 2025 vollständig renoviertes Badezimmer mit modernen, hellen Wandfliesen, Badewanne, Dusche und WC
- Gäste-WC
- edler Marmor
- Eichenparkettboden
- Einbauküche mit Speisekammer
- Esszimmer
- Ankleide
- Wohnzimmer mit Kaminkassette
- Einbauschränke aus edlem Holz
- Galerie im Obergeschoss
- Terrasse mit offenem Kamin
- weitläufiges Grundstück
- Garage (Einfahrtshöhe von 1,80 m)
- Glasfaseranschluss
- Modernisierung 2022 - 2025
- sofort verfügbar

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend von Stadtbergen – einer der begehrtesten Vororte im Westen von Augsburg. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, ansprechenden Gärten und einem harmonischen Wohnumfeld, das ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität bietet.

Die Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten schafft eine angenehme Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Augsburg in wenigen Minuten erreichbar, wodurch eine ideale Anbindung an Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten und das städtische Leben besteht.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung. Auch der tägliche Bedarf ist durch nahegelegene Geschäfte und Dienstleister bequem gedeckt.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – sowohl mit dem Auto über die B17 und die Autobahn A8 als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln – macht den Standort zudem attraktiv für Pendler und Berufstätige.

Insgesamt verbindet diese Lage exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer idealen Nähe zu Augsburg und einer hohen Lebensqualität

Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 229.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Property ID: 25122117 - 86391 Stadtbergen – Stadtbergen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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