Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Komfort trifft Lage: modernisierte 3 Zimmer mit Balkon

Property ID: 25122062

PURCHASE PRICE: 315.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 76 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25122062 - 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: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

At a glance

Property ID	25122062
Living Space	ca. 76 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Garage, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	315.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	21.12.2027
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	121.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

The property

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

The property

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

The property

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

The property

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

The property

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

The property

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

A first impression

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!

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Details of amenities

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

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

All about the location

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.

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Other information

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.

Property ID: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com