

Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Above the rooftops of Leitershofen

Property ID: 25122066



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

**PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 25122066 - 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: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## At a glance

|                      |                                             |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25122066                                    | Purchase Price        | 330.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 95 m²                                   | Type                  | Attic                                                                     |
| Floor                | 3                                           | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 4                                           | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Bedrooms             | 3                                           | Construction method   | Solid                                                                     |
| Bathrooms            | 1                                           | Equipment             | Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen                          |
| Year of construction | 1955                                        |                       |                                                                           |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale) |                       |                                                                           |

**Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 25.09.2027      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 107.77 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1955                           |

Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## The property





Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## The property





Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## The property



Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - 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: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - 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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD

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

**Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## A first impression

This apartment impresses with its pleasant location and family-friendly layout featuring four well-proportioned rooms. The spacious bathroom offers both a bathtub and a separate shower – and a practical bonus: two sinks. In the open-plan living and dining area with an adjoining fitted kitchen, the fireplace is the centerpiece, creating a cozy atmosphere. A parking space completes the offering. The apartment will be available soon. Please feel free to arrange a viewing appointment.

**Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Details of amenities

- 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 €)



**Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## All about the location

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.

**Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Other information

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 25.9.2027.**

**Endenergieverbrauch beträgt 107.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Property ID: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergergasse, 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)**