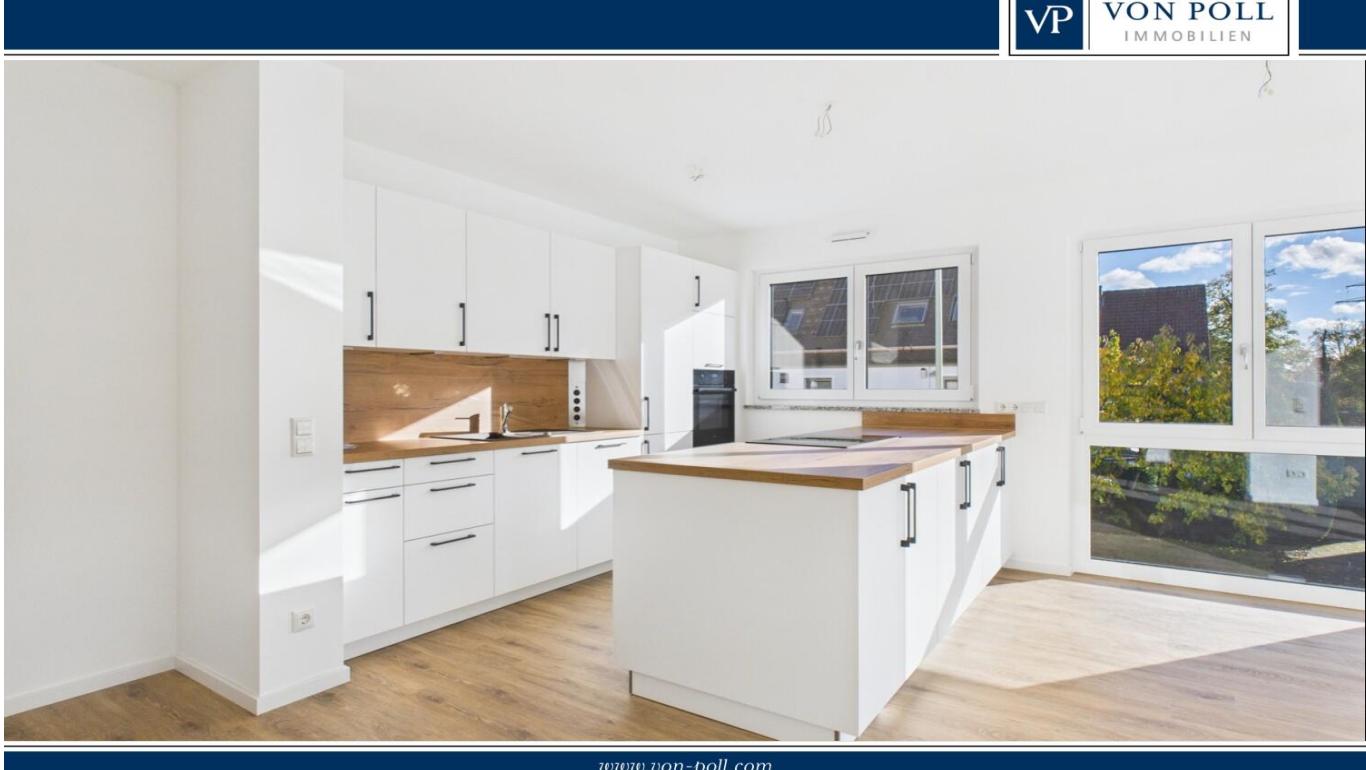


Stadtbergen / Leitershofen

Offen-gestaltete 2-Zimmer-Wohnung mit Eckbalkon in Leitershofen

Property ID: 26122020



RENT PRICE: 1.300 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

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

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

At a glance

Property ID	26122020	Rent price	1.300 EUR
Living Space	ca. 79 m ²	Additional costs	280 EUR
Available from	01.03.2026	Condition of property	First occupancy
Floor	1	Construction method	Solid
Rooms	2	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2025		
Type of parking	1 x Underground car park, 80 EUR (Rent)		

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	16.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.08.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2025

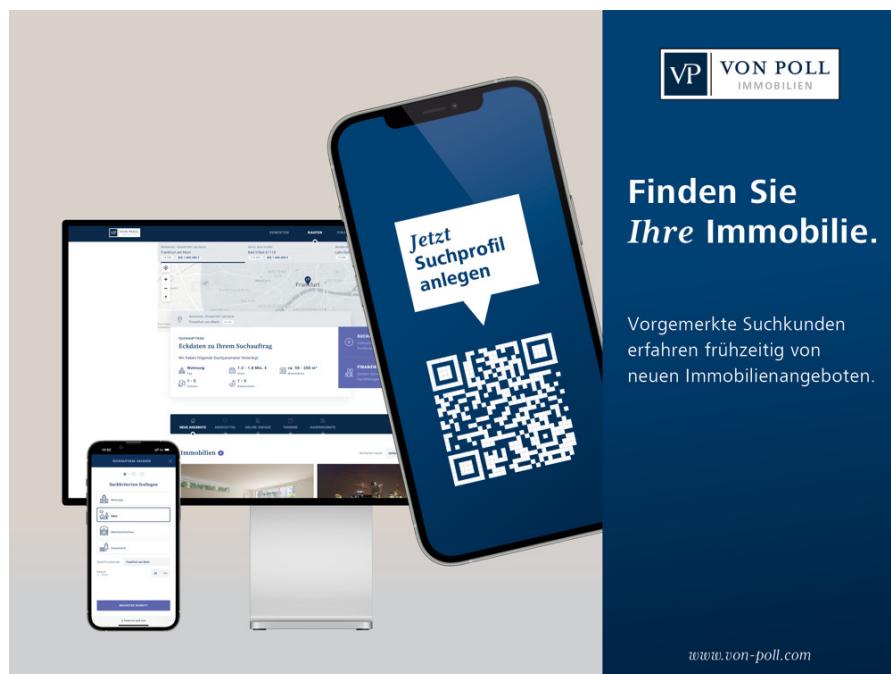
Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

The property



Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt 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

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

The property



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

A first impression

Diese moderne Neubauwohnung im Erstbezug verspricht ein komfortables Wohnerlebnis in einem zeitgemäßen Ambiente. Auf etwa 79?m² 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!

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Details of amenities

- 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
- Mietbeginn 01.03.2026

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

All about the location

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.

Property ID: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 26122020 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

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