

Stadtbergen / Leitershofen

Erstbezug: Moderne Gartenwohnung in Leitershofen

Número de propiedad: 25122085



www.von-poll.com

PRECIO DEL ALQUILER: 1.300 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

De un vistazo

Número de propiedad	25122085
Superficie habitable	ca. 79 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	2025
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 80 EUR (Alquilar)

Precio del alquiler	1.300 EUR
Costes adicionales	280 EUR
Piso	Planta baja
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	ELECTRICITY
Certificado energético válido hasta	19.08.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	16.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2025

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

La propiedad



Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

La propiedad



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

La propiedad



Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Una primera impresión

Diese moderne Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79m² bietet Ihnen ein komfortables und großzügiges Raumkonzept. Die Neubauwohnung besticht durch ihre Helligkeit, die durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die modernes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein offener Wohnbereich, der durch große Fenster mit natürlichem Licht durchflutet wird. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, die durch ihre Helligkeit und Offenheit überzeugen. Die großen Fenster ermöglichen nicht nur einen ungehinderten Ausblick ins Grüne, sondern tragen zudem zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre bei.

Ein weiteres Highlight ist die ca. 13 m² große, sonnige Terrasse mit rund 60 m² großem Garten, die Ihnen zusätzlichen Raum zum Entspannen und Genießen im Freien bietet.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und zugleich beliebte Lage der Immobilie. Die Wohnung ist Teil eines modernen Wohngebäudes, das nach neuesten Standards errichtet wurde und den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und der Nähe zur Natur, was Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet und gleichzeitig eine gute Anbindung garantiert.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein Wohnkonzept, das sowohl für Singles als auch Paare geeignet ist, die großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Ein durchdachtes Raumkonzept gepaart mit attraktiven Außenbereichen macht diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Ihr neues Zuhause.

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Detalles de los servicios

- Erstbezug und sofort bezugsfertig
- ruhige und beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Einbauküche
- helle Räume
- große Fenster
- Terrasse (ca. 13 m²) und Garten (ca. 60 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 in der Wohnung
- großer Kellerraum (ca. 8,6 m²)
- großzügige Nebenräume für Fahrräder

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com