

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Komfort trifft Lage: modernisierte 3 Zimmer mit Balkon

CODE DU BIEN: 25122062



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122062
Surface habitable	ca. 76 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage, 15000 EUR (Vente)

Prix d'achat	315.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Informations énergétiques

Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	21.12.2027
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	121.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propriété



CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

La propriété

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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Capital



MAKLER-KOMPASS

HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com