

Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Au-dessus des toits de Leitershofen

CODE DU BIEN: 25122066



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

**PRIX D'ACHAT: 330.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 95 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 25122066 - 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: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25122066</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 95 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Attique</b>
<b>Étage</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1955</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 15000 EUR (Vente)</b>		

CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	107.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2027	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1955

CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Une première impression

Cet appartement séduit par son emplacement agréable et son agencement idéal pour une famille, avec ses quatre pièces aux proportions harmonieuses. La salle de bains spacieuse est équipée d'une baignoire et d'une douche séparée, ainsi que d'un double lavabo, un atout pratique indéniable. Dans le séjour/salle à manger ouvert, attenant à une cuisine aménagée, la cheminée crée une ambiance chaleureuse et conviviale. Une place de parking complète ce bien. L'appartement sera disponible prochainement. N'hésitez pas à prendre rendez-vous pour une visite.

**CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Détails des commodités

- 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 €)

**CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen - Stadtbergen**

## Contact

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

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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