

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Lichtdurchflutetes Wohnen mit Stil

CODE DU BIEN: 25122066



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

PRIX D'ACHAT: 418.000 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

CODE DU BIEN	25122066
Surface habitable	ca. 95 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1955
Place de stationnement	1 x surface libre, 7000 EUR (Vente)

Prix d'achat	418.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m <sup>2</sup>
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

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

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	25.09.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	107.77 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1955

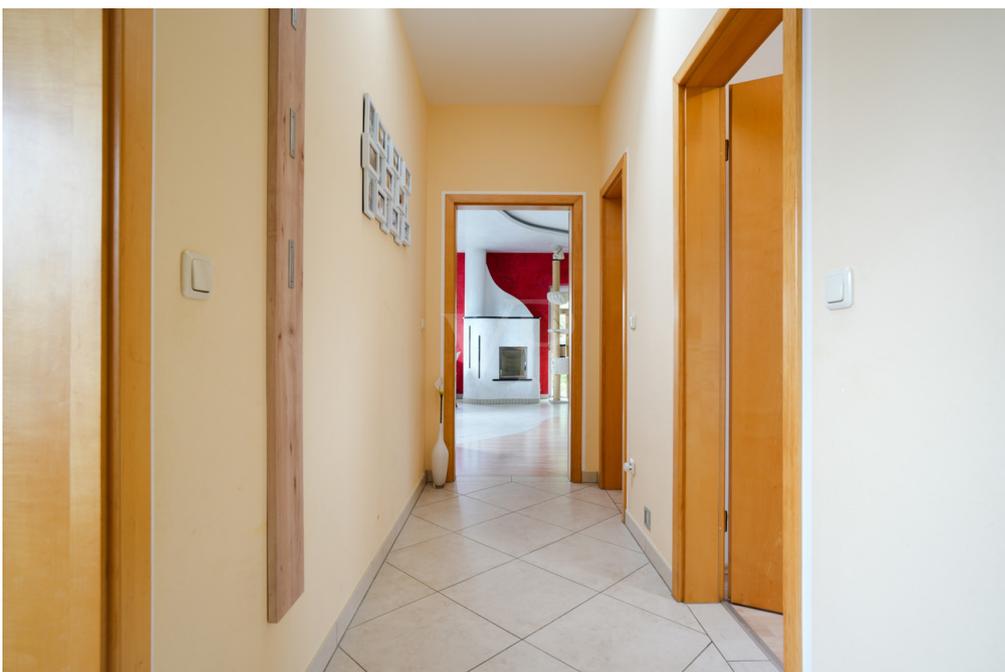
CODE DU BIEN: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## 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



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

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

## Une première impression

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und grünen Umgebung und bietet mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein schönes Zuhause für Paare oder Familien.

Der helle Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet und geht direkt in die moderne Küche über. Ein Kamin sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre.

Die drei weiteren Zimmer lassen sich vielseitig nutzen – zum Beispiel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Home Office.

Im großzügigen Badezimmer finden Sie eine Eckbadewanne, eine separate Dusche und zwei Waschbecken – ideal für den Alltag.

Ein Stellplatz direkt vor dem Haus kann für 7.000 € zusätzlich erworben werden.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

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

## Détails des commodités

- ruhige, grüne gepflegte Wohnlage
- heller Wohn -und Essbereich
- offen, gut ausgestattete Küche
- Kamin
- großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- verkehrsgünstige Lage
- Stellplatz vor der Tür kann zusätzlich erworben werden
- ideal für Pendler: B 17 schnell erreichbar
- gepflegtes Haus, angenehme Hausgemeinschaft
- Stellplatz (zzgl. 7.000 €)

**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)