

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

# Komfort trifft Lage: modernisierte 3 Zimmer mit Balkon

**CODICE OGGETTO: 25122062**

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 315.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25122062	Prezzo d'acquisto	315.000 EUR
Superficie netta	ca. 76 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1973	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage, 15000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.12.2027	Consumo finale di energia	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

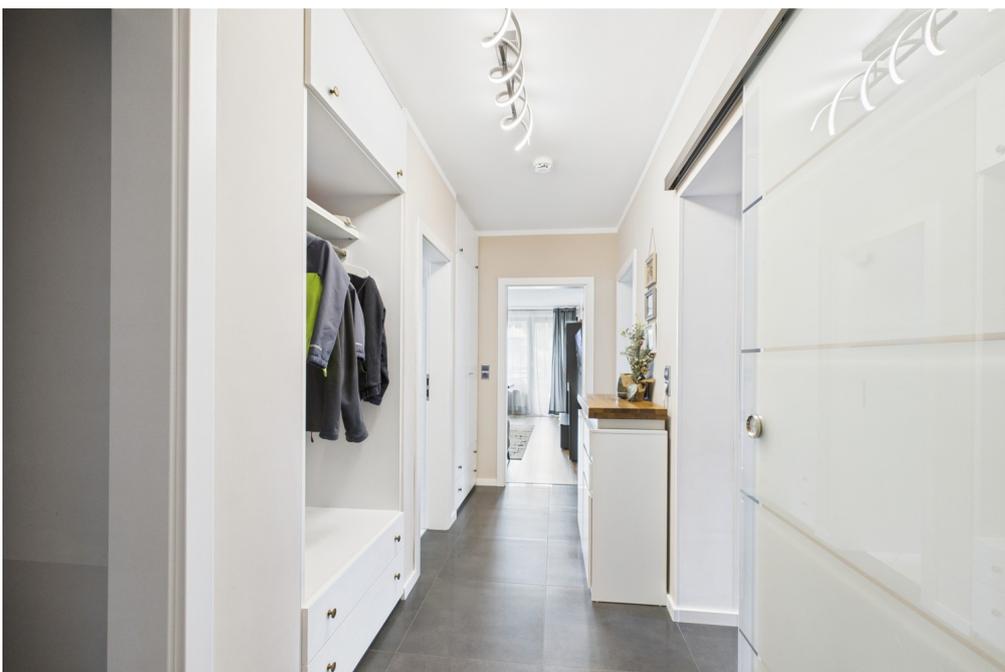
CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## La proprietà



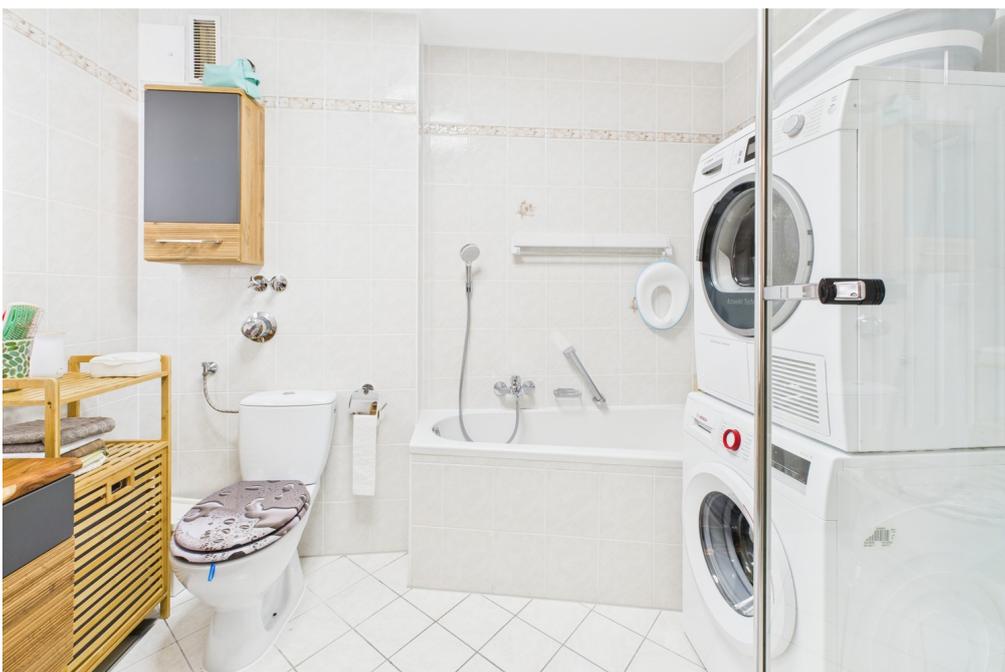
CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | [www.von-poll.com/augsburg](http://www.von-poll.com/augsburg)

CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25122062 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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