

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

# „Schnell verfügbar: Charmante DHH in bester Wohnlage mit Garten“

Objektnummer: 25122008



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

**KAUFPREIS: 460.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 286 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25122008
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	460.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1996
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	224.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.12.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte bietet viel Raum für individuelle Gestaltung, ist sofort verfügbar und befindet sich in bester Wohnlage. Mit 5 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, eignet sich das Haus perfekt für Familien. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Terrasse und dem Garten – ideal für gesellige Stunden. Die ruhige Lage und die gut durchdachte Raumaufteilung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Zwei Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bieten besonderen Komfort. Die derzeitige Ausstattung der Immobilie bietet die Grundlage für eine umfangreiche Sanierung nach Ihren Vorstellungen. Mit den richtigen Maßnahmen verwandeln Sie diese Immobilie in ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Zuhause. Neben der ruhigen Lage und der guten Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten bietet diese Immobilie auch funktionale Außenbereiche: Ein großzügiger Garten lädt zum Verweilen ein. Sie sind herzlich eingeladen, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten zu überzeugen, die dieses Haus bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit, um aus diesem Haus ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich inspirieren!



Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Ausstattung und Details

- sofort verfügbar
- ruhige, idyllische Lage
- 2 Bäder, 1 Gäste WC
- heller Wohn- und Essbereich
- Terrasse
- großzügiger Garten
- beliebte ruhige Wohnlage
- Freisitz/Geräteschuppen
- Garage und ein zusätzlicher Stellplatz
- sanierungsbedürftig

**Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen**

## Alles zum Standort

Diese Doppelhaushälfte liegt im beliebten Stadtberger Ortsteil Leitershofen in einem Wohngebiet am westlichen Stadtrand von Augsburg. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Kindergarten und Grundschule befinden sich in der Nähe und sind in Kürze zu erreichen. Die Natur beginnt praktisch vor der Haustür und bietet Ihnen durch die zahlreichen Wander- und Radwege eine Vielzahl an Freizeitaktivitäten wie z.B. Joggen, Fahrradtouren, Spaziergänge.. Durch die nahegelegene B17 und Anschlussstelle A8 haben Sie eine hervorragende Anbindung mit dem Pkw. Auch über die öffentlichen Verkehrsmittel sind sie bestens nach Stadtbergen und Augsburg angebunden.

Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 224.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 25122008 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse Augsburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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