Leitershofen – Stadtbergen

Moderne Neubau-Gartenwohnung

Objektnummer: 26122134



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

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

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Auf einen Blick

Objektnummer	26122134
Wohnfläche	ca. 73 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	19.08.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	16 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2025

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie





Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Die Immobilie



Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung in einem 2025 errichteten Wohngebäude verbindet zeitgemäße Architektur mit hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Grundriss. Auf ca. 73 m² Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Den Mittelpunkt bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Die hochwertige Einbauküche mit eleganter Kochinsel fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein. Eine großzügige Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und eröffnet den Blick in den Garten.

Das separate Schlafzimmer bietet einen angenehmen Rückzugsort. Von der Terrasse aus gelangen Sie direkt in den angrenzenden Garten, der den Wohnraum auf schöne Weise ins Freie erweitert.

Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen zusätzlichen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für zusätzlich 25.000 € erworben werden.

Die ruhige und gefragte Wohnlage bietet ein angenehmes Umfeld und eine gute Infrastruktur.

Eine moderne Wohnung, die hochwertige Ausstattung, einen offenen Wohnbereich und privaten Gartenraum gelungen miteinander verbindet

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Ausstattung und Details

- ruhige und beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Elektrogeräten von Miele
- Speisekammer/Abstellkammer
- Fußbodenheizung
- elegantes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse und Garten
- Gegensprechanlage
- Glasfaserbox/-Anschluss
- Heizung/Warmwasser über Wärmepumpe
- elektrische Jalousien
- Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 25.000,-- €
- Wallbox-Installation kurzfristig möglich
- Kellerabteil
- großzügige Nebenräume für Fahrräder
- sofort bezugsfertig

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Alles zum Standort

Leitershofen ist ein begehrter Ortsteil der Stadt Stadtbergen, westlich von Augsburg gelegen. Die ruhige, grüne Umgebung kombiniert mit der hervorragenden Anbindung an die Stadt macht diesen Standort besonders attraktiv.

Der charmante Ortsteil zeichnet sich durch eine gewachsene Wohnstruktur, viel Natur und eine hohe Lebensqualität aus. Zahlreiche Spazier- und Radwege, die Nähe zum Naturpark Westliche Wälder sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Bedingungen für naturnahes Wohnen.

Die Augsburger Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten mit dem Auto oder über die gut angebundene Bus- und Straßenbahnverbindung bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in direkter Umgebung oder im benachbarten Stadtbergen-Zentrum.

Leitershofen vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorzügen der Stadt – ein idealer Standort für alle, die urbanes Leben und naturnahe Umgebung miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26122134 - 86391 Leitershofen – Stadtbergen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com