

Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

Über den Dächern von Leitershofen

???????? ?????: 25122066



www.von-poll.com

???? ??: 345.000 EUR • ??: ca. 95 m² • ??: 4

??????? ???????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25122066	???? ?????	345.000 EUR
????????	ca. 95 m ²	????????	Käuferprovision
??????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
??????	4		MwSt.) des
?????????? ??	3		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1955	??????????	
????? ???????????	1 x ?????????	??????	?????, ?????,
	????? ???????????,		??????????????
	15000 EUR (?????)		??????

???????? ??????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	107.77 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	25.09.2027	?????????? ????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1955

???????? ??????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

?? ?????????



??????? ???????? : 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

?? ????????



??????? ???????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

?? ????????



??????? ?????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

?? ????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Capital

MAKLER-KOMPASS
HEFT 10/2024

Top-Makler Augsburg

★★★★★

Höchstnote für
von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

??????? ???????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

?? ????????



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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

??????? ?????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

??? ?????? ???????????

Diese Wohnung überzeugt durch die angenehme Wohnlage und die familienfreundliche Raumaufteilung mit vier gut geschnittenen Zimmern.

Das großzügige Bad bietet sowohl Badewanne als auch eine separate Dusche - und ein Plus für den Alltag: zwei Waschbecken.

Im offenen Wohn-und Essbereich mit angrenzender Einbauküche bildet der Kamin das Herzstück und sorgt für gemütliche Momente.

Ein Stellplatz rundet das Angebot ab.

Die Wohnung wird in Kürze bezugsfrei.
Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

??????????????? ??? ?????????

- 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 €)

??????? ?????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 107.77 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 25122066 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen – Stadtbergen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com