

Stadtbergen / Leitershofen

# Offen-gestaltete 2-Zimmer-Wohnung in Leitershofen

VP azonosító: 25122086



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

BÉRLETI DÍJ: 1.300 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Áttekintés

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| VP azonosító             | 25122086                            |
| Hasznos lakótér          | ca. 79 m <sup>2</sup>               |
| EMELET                   | 1                                   |
| Szobák                   | 2                                   |
| Hálósobák                | 1                                   |
| FÜRDOSZOBÁK              | 1                                   |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 2022                                |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Mélygarázs, 100<br>EUR (Bérlés) |

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Bérleti díj             | 1.300 EUR                   |
| További költségek       | 280 EUR                     |
| Lakás                   | Emelet                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA | Birtokbavétel               |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                     |
| Felszereltség           | Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | ELECTRICITY   |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.04.2033    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 16.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | A+                         |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2022                       |

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Az ingatlan



**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 azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Az elso benyomás

Diese moderne Neubauwohnung im Erstbezug verspricht ein komfortables Wohnerlebnis in einem zeitgemäßen Ambiente. Auf etwa 79m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei großzügige Zimmer, die dank der großen Fensterfronten viel Tageslicht bieten. Die hellen Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, die zum Verweilen einlädt und durch die offene Gestaltung besonders großzügig wirken.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist der große Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich wird durch eine hochwertige Einbauküche ergänzt, die sich harmonisch in das moderne Raumkonzept einfügt und keine Wünsche offenlässt. Die Raumaufteilung wurde so optimiert, dass sie sowohl Komfort als auch Funktionalität gewährleistet.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2025 bezugsfrei und eignet sich ideal für alle, die einen Erstbezug in ruhiger, aber gut angebundener Lage suchen. Sie befindet sich in einer beliebten Wohngegend, die sowohl die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens als auch die Ruhe eines zurückgezogenen Wohnumfelds bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Berufstätige, Paare und Ruhesuchende macht.

Ein Tiefgaragenstellplatz steht Ihnen für zuzüglich 100 € im Monat zur Verfügung und rundet das komfortable Gesamtangebot dieser hochwertigen Neubauwohnung ideal ab.

Diese Wohnung ist eine hervorragende Wahl für alle, die modernes Wohnen mit stilvollem Ambiente und praktischer Lage verbinden möchten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Részletes felszereltség

- bezugsbereit ab dem 01.10.2025
- im 1. OG
- ruhige und beliebte Lage
- großzügige Raumaufteilung
- hochwertige Einbauküche
- helle Räume
- große Fenster
- Balkon
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien
- Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 100€/ Monat

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25122086 - 86391 Stadtbergen / Leifershofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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