

Stadtbergen / Leitershofen

# Moderne Gartenwohnung in Leitershofen

Objektnummer: 25122085



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

MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

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

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25122085                           |
| Wohnfläche   | ca. 79 m²                          |
| Zimmer       | 2                                  |
| Schlafzimmer | 1                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 2025                               |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 100<br>EUR (Miete) |

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Mietpreis                | 1.300 EUR                |
| Nebenkosten              | 280 EUR                  |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung       |
| Zustand der<br>Immobilie | Erstbezug                |
| Bauweise                 | Massiv                   |
| Ausstattung              | Terrasse,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.04.2033      |
| Befeuernng                 | Elektro         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 16.00 kWh/m²a  |
| Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Baujahr laut Energieausweis | 2022           |

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 79m<sup>2</sup> bietet Ihnen ein komfortables und großzügiges Raumkonzept. Die Neubauwohnung besticht durch ihre Helligkeit, die durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung, die modernes Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein offener Wohnbereich, der durch große Fenster mit natürlichem Licht durchflutet wird. Die großzügige Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die hochwertige Einbauküche fügt sich ideal in das offene Wohnkonzept ein. Die Wohnung verfügt über zwei großzügige Zimmer, die durch ihre Helligkeit und Offenheit überzeugen. Die großen Fenster ermöglichen nicht nur einen ungehinderten Ausblick ins Grüne, sondern tragen zudem zu einer freundlichen und einladenden Atmosphäre bei.

Bezugsfrei ist die Wohnung ab dem 01.10.2025 – ideal für alle, die frühzeitig planen und sich ihren Erstbezug in einer modernen Immobilie sichern möchten. Zusätzlich steht Ihnen ein Tiefgaragenstellplatz für zzgl. 100€ monatlich zur Verfügung, der das komfortable Gesamtpaket dieser Wohnung perfekt ergänzt.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und zugleich beliebte Lage der Immobilie. Die Wohnung ist Teil eines modernen Wohngebäudes, das nach neuesten Standards errichtet wurde und den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Die Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und der Nähe zur Natur, was Ihnen vielfältige Freizeitmöglichkeiten eröffnet und gleichzeitig eine gute Anbindung garantiert.

Insgesamt bietet diese Wohnung ein Wohnkonzept, das sowohl für Singles als auch Paare geeignet ist, die großen Wert auf eine hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre legen. Ein durchdachtes Raumkonzept gepaart mit attraktiven Außenbereichen macht diese Immobilie zu einer idealen Wahl für Ihr neues Zuhause.



Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## 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: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25122085 - 86391 Stadtbergen / Leitershofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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