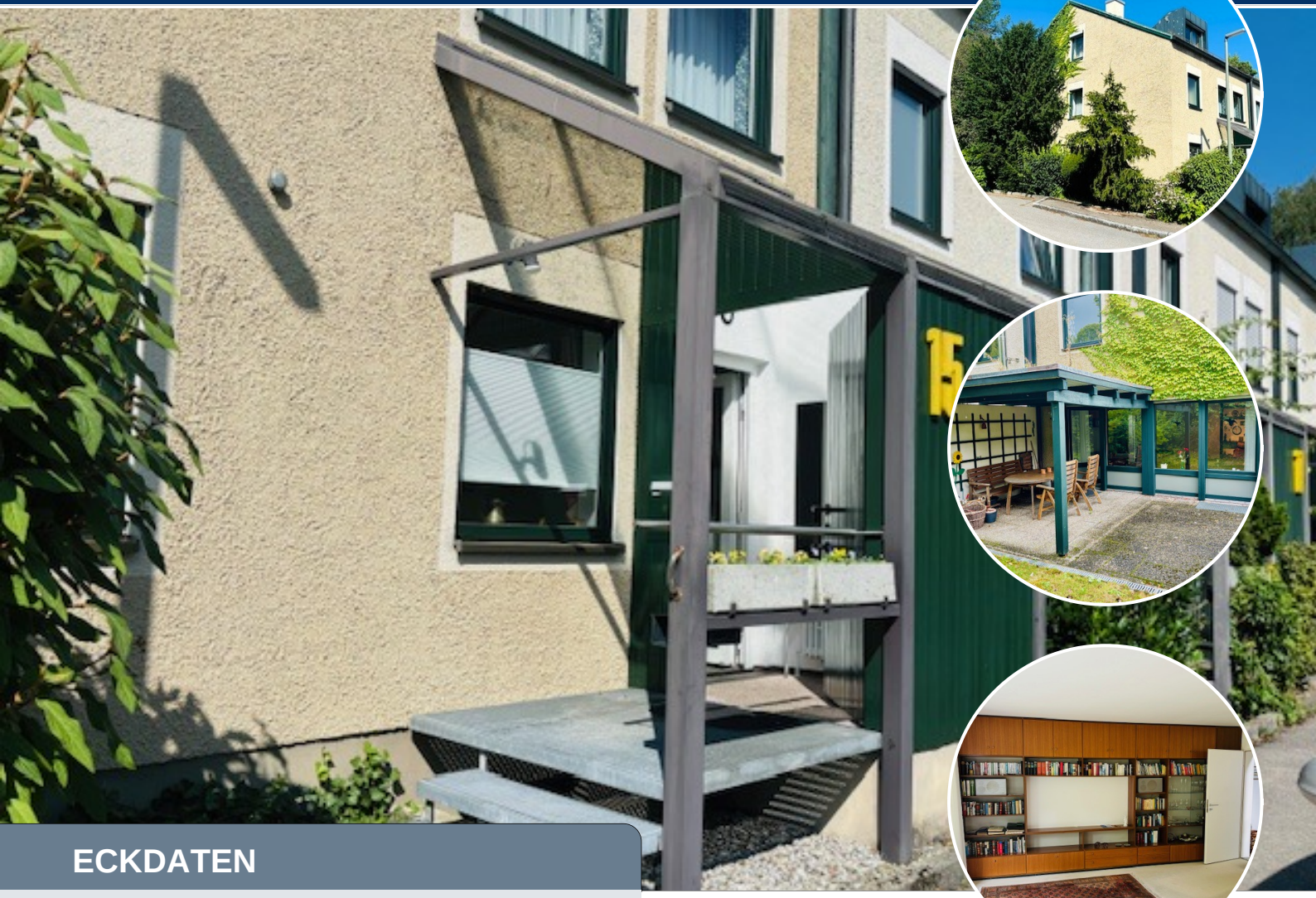
wettengl immobilien
immobiliencenter-augsburg.de

EXPOSÉ

** Verkauft ** Familienfreundliches Reiheneckhaus mit Garage in ruhiger Bestlage von Leitershofen



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus
Adresse: 86391 Stadtbergen / Leitershofen
Baujahr: 1977
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 165 m²
Grundstücksfläche (ca.): 231 m²
Anzahl Etagen: 3
Bauweise: Massiv
Garage: ja

VERKAUFT
€ 549.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg ° Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402

Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	86391 Stadtbergen / Leitershofen
Baujahr	1977
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	165 m²
Grundstücksfläche (ca.)	231 m²
Kaufpreis	549.000,- €
Anzahl Etagen	3
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	245,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-08-21
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1977
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
verfügbar ab	19.09.2024
Provision für Käufer	2,38 % aus dem notariellen Kaufpreis inkl. MWSt.

Objektbeschreibung:

Wir verkaufen im Alleinauftrag ein familienfreundliches Reiheneckhaus mit Garage. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² und 5 Schlafzimmern bietet es auch Platz für eine große Familie.

Das Haus steht auf einem 231 m² großen Grundstück mit Westausrichtung in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr in bester Lage von Leitershofen.

Das Reiheneckhaus befindet sich bis auf die Heizung die 1998 erneuert wurde, im weitgehend ursprünglichen Zustand. Auf der Ostseite des Hauses wurden im Jahr 2012 teilweise neue Kunststofffenster eingebaut.

Die Sanitärausstattung, Fliesen, Bodenbelege usw. sind überwiegend aus dem Baujahr und sollten erneuert bzw. ausgetauscht werden.

In der Essdiele, der Küche, dem Abstellraum und im Flur wurde ein Fliesenboden verlegt. In allen anderen Wohnräumen im Haus befinden sich Teppichböden.

Ausstattung:

Das Reiheneckhaus wurde im Jahr 1977 in massiver Ziegelbauweise errichtet und bietet Ihnen folgende Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss steht Ihnen eine großzügige Essdiele, mit direktem Zugang zur Küche, ein großer Abstellraum sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Über den Flur erreichen Sie das über 30 m² große Wohnzimmer mit großzügigen Fensterflächen. Von dort haben Sie Zugang zur ca. 24 m² große sonnigen, teilweise überdachten Westterrasse und zum schön eingewachsenen Garten.

Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 Schlafzimmer, ein Flur und ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und 2 separaten Waschbecken zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei weitere großzügige Zimmer, eines davon mit einem kleinen separaten Duschbad.

Ein Kellergeschoss mit Heizungsraum, Vorratskeller und einem über 30 m² großen beheizbaren Hobbykeller rundet das großzügige Raumangebot ab.

Ihr Auto parken Sie bequem in Ihrer Garage, die sich direkt neben dem Haus befindet.

Lagebeschreibung:

Stadtbergen bietet ein breites Angebot an Geschäften und Arztpraxen. Kindertagesstätten, Schulen, viele Spiel- und Sportplätze und ein Gartenhallenbad. Im Bürgersaal Stadtbergen finden ganzjährig abwechslungsreiche, kulturelle Veranstaltungen statt.

Stadtbergen liegt verkehrsgünstig direkt an der B 300 (Ost-Westverbindung) und der B 17 (Nord-Süd-Verbindung). Der Ortsteil Leitershofen ist durch eine eigene Buslinie gut an den Augsburger ÖPNV angeschlossen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402

In Leitershofen ist die Nahversorgung für den täglichen Bedarf wie Lebensmittel, Bankgeschäfte, Gastronomie, Arzt oder Apotheke, ausreichend gewährleistet und fußläufig erreichbar. Der Ortsteil verfügt auch über eine Grundschule.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 245.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns und überzeugen sich vor Ort von dieser attraktiven Immobilie.

Wir unterstützen Sie selbstverständlich gerne auch beim Verkauf Ihrer jetzigen Immobilie - nutzen Sie dabei unsere langjährige Erfahrung.

Sie haben Ihre Wunschimmobilie gefunden und benötigen dazu noch eine passende und auf Ihre Verhältnisse zugeschnittene zinsgünstige Finanzierung? Wir arbeiten sehr erfolgreich mit erfahrenen und unabhängigen Finanzierungexperten zusammen, die Sie dabei unterstützen, eine optimale und günstige Finanzierung Ihrer Wunschimmobilie zu finden.

Der Finanzierungsservice ist für Sie kostenfrei - lassen Sie sich ein unverbindliches Angebot unterbreiten!

Ihr Team von Wettengl + Marzahn Immobilien
Immobiliencenter Augsburg

Immobilienmakler seit 1990
Verkauf + Vermietung + Bewertung

Objektbilder:

Ihr neues Zuhause!

Terrasse mit überdachtem Freisitz

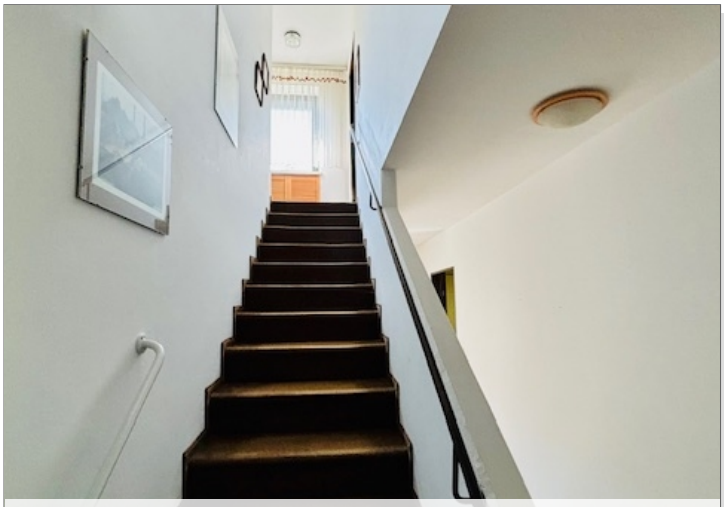
großzügiges Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402

mit vielen Fensterflächen



Treppenhaus

Küche

Tageslichtbad

Essdiele

Kinderzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

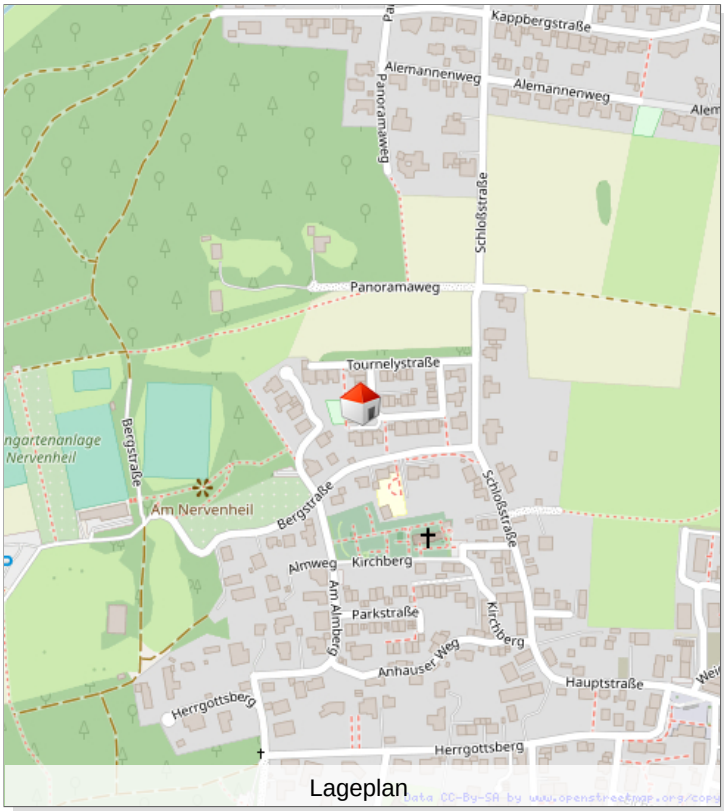
Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402

Büro

2 großzügige Zimmer

im ausgebauten Dachgeschoss



Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402

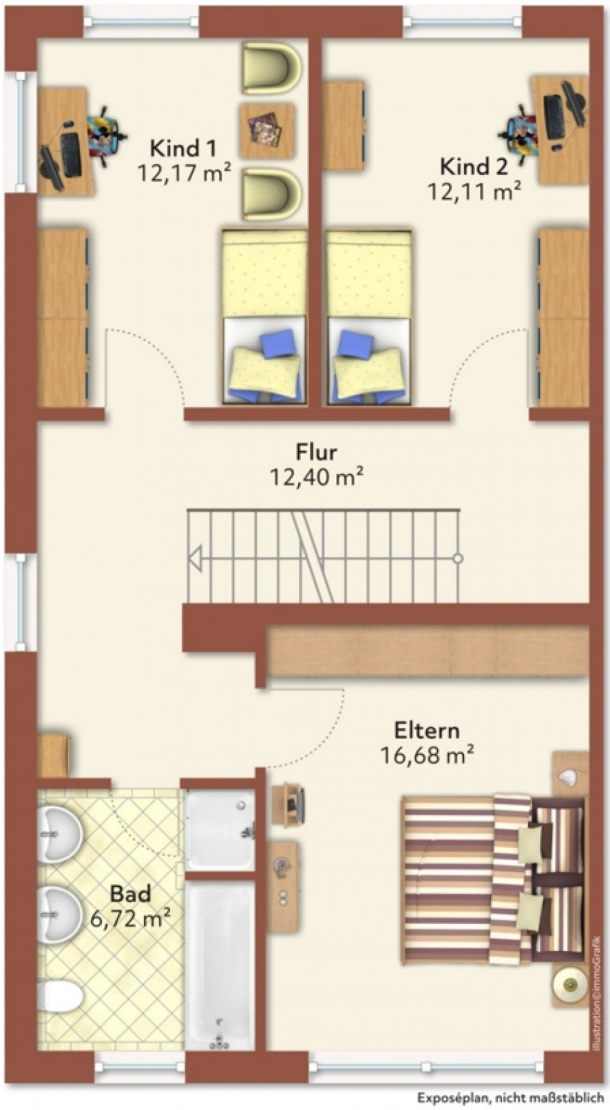
Erdgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402



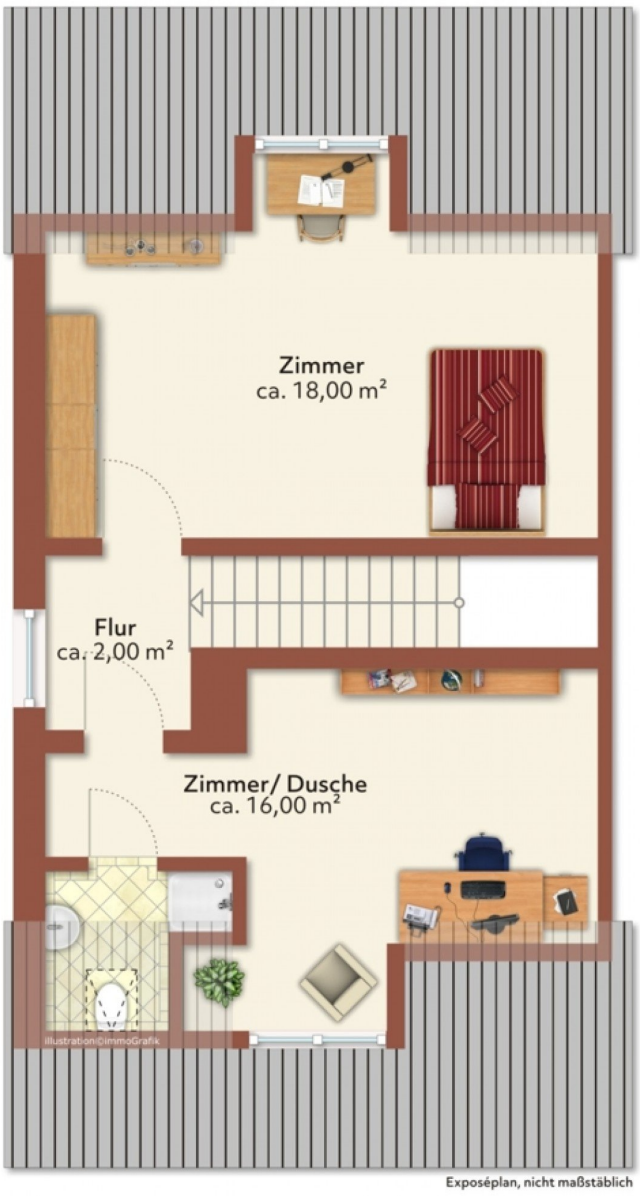
Obergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402



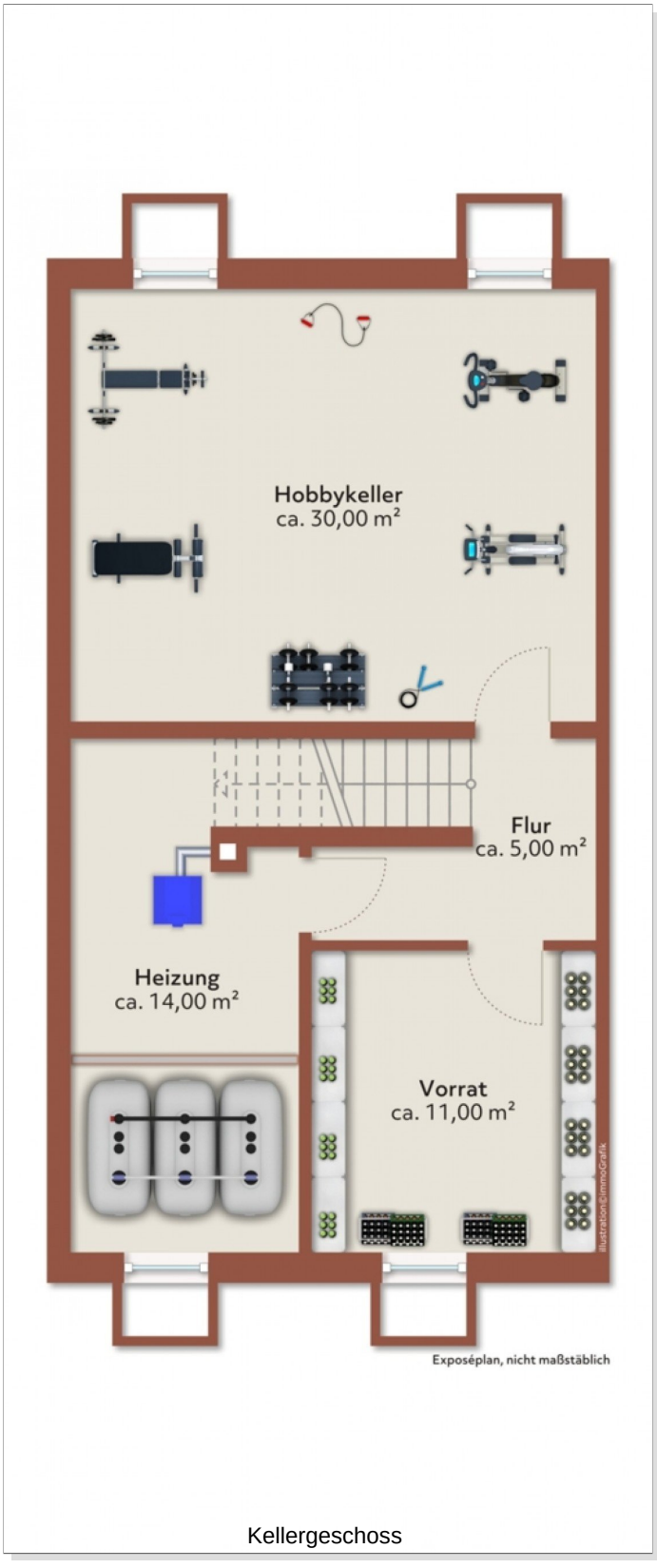
Dachgeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402



Kellergeschoss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wettengl + Marzahn Immobilien
Graf-Bothmer-Straße 8 ° 86157 Augsburg
Tel.: 0821 / 9075390
info@immobiliencenter-augsburg.de ° www.immobiliencenter-augsburg.de

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Stadtbergen / Leitershofen
> 6 Zimmer
> 165 m² Wohnfläche
> Objektnummer: PK-402

Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Wettengl

Telefon: 00498219075390
Mobil: 00491728246077
E-Mail:
wettengl@immobiliencenter-augsburg.de

Firmendaten:

Wettengl Immobilien
Inh. Herr Wolfgang Wettengl
Augsburger Straße 17
86157 Augsburg

Telefon: 0821 - 90 75 390
Telefax: 0821 - 90 75 391
E-Mail: wettengl@immobiliencenter-augsburg.de
Web: www.immobiliencenter-augsburg.de

Vertretungsberechtigter: Wolfgang Wettengl
Berufsaufsichtsbehörde: Gewerbeerlaubnis gemäß § 34 c GewO wurde vom Landratsamt Augsburg, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg erteilt.
USt.ID: DE 102 287 40077
Kammer: IHK Augsburg

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026