

# Exposé

## Villa in Stadtbergen-Leitershofen

**Villa mit Waldblick und Pool, 26m<sup>2</sup> Wintergartenanbau  
genehmigt/Kleingewerbe hälftig möglich**



Objekt-Nr. OM-390870

**Villa**

Verkauf: **2.900.000 €**

86391 Stadtbergen-Leitershofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	825,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Carports	1
Wohnfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Leben in einer Designvilla. Gewöhnlich ist anders.

Sommers sitzen Sie Abends am geheizten Außenpool mit römischer Treppe und genießen im beleuchteten Felsgarten Ihr Glas Rotwein mit Blick auf den Sonnenuntergang über dem Stadtberger Wald. Der Wohngarten mit 3 großen und überdachten Terrassen nach West, Ost und Süd lädt an überdachter Bar vor dem Pizzaholzofen zum Verweilen ein. Die letzten Sonnenstrahlen im Dorf treffen Ihr neues Haus.

Morgens frühstücken Sie auf der geschützten 7m breiten und überdachten Ostterrasse. Abends wechseln Sie zur 10 m breiten, überdachten Westterrasse mit Blick in die Ferne.

Den Winter überbrücken Sie mit gemütlichen Abenden am Kamin, sehen dem Feuer im Ess- oder wahlweise Wohnzimmer zu. Die Fußbodenheizung hält angenehme Temperaturen. Das KfW-55 Haus lässt die Kälte draußen.

Vielleicht möchten Sie einen Espresso an der goldmosaikgefliesten Bar einnehmen.

Oder Sie kochen etwas in der bis zur Decke mit schwarz (metro)ge-fliesten Küche. Das beleuchtete Lichtband aus Hängestahlschränken mit Stabglas wähnt Sie mehr in einer Cocktailbar als Küche.

Später schauen Sie im TV-Raum mit 65Zoll Flatscreen Ihre Lieblingsserie.

Das Haus wurde 2023/2024 neu gestylt und eingerichtet, hat teils weiße Holzvertäfelungen, kombiniert mit teuren Designertapeten. Das apricotfarbene Esszimmer mit Blick auf Pool und Garten wird von einem weißlackierten Bücherregal umsäumt. Das Wohnzimmer trägt eine goldene Samtmustertapete mit Blick durch die Rundbogenfenster auf die Westterrasse. Die Böden sind in den Bädern Antikmarmor, in den Wohnräumen teils Zementfliesen mit wunderschönen Mustern.

Die Fußbodenkühlung schafft es im Sommer, das lichte Haus angenehm kühl zu halten.

Die obere Etage hat hohe Räume, da sie unter offenem Dach liegt. Eine Seite gehört den Kindern, mittig liegt ein Aufenthaltsraum mit TV und Sofa.

Die Eltern haben eine eigene Seite mit großem Schlafzimmer. Es gibt neben dem Bad mit Whirlwanne ein getrenntes WC. Ferner liegen dort Umkleide- und Fitnesszimmer.

## Ausstattung

Das Haus kann möbliert samt Elektrogeräten wie TV,s, Bose soundsystem, ECM Espressomaschine etc. erworben werden.

Das KfW-55-Haus in Holzständerbauweise mit 25 °Giebeldach, hat zwei Vollgeschosse. EG 2.70m Raumhöhe , 1. OG zum Dach offen, 10.000 kwP PV Anlage mit Versorgung von Hausstrom und Heizung,

Die Wärmepumpe Vaillant hat für den Sommer Kühlfunktion, das Brauchwasser wird mit Anlage enthärtet, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Fußbodenheizung.

Nahezu alle Räumen haben bodentiefe Fenster 3fach verglast, zudem 3x Internetanschlussbuchsen mit zentralem Netzwerkanschluss.

Der 5m x 8m große Außenpool mit elektrischer Abdeckung hat automatische Chlorung und wird mit eigener Wärmepumpe beheizt. Er ist 1.50 m tief und hat eine beige Folienbeschichtung der franz. Marke desjoyaux (Wasser türkis). Er wurde vor 3 Jahren vom Fachmann errichtet.

Die Poolbar hat einen Pizzaholzofen und liegt an einem kleinen Teich.

Heizung, Kühlung, Wasserenthärtung und Pooltechnik wurden jedes Jahr gewartet.

Wohn-/Esszi mit Kamingrundofen (von ansässigem Kaminbauer errichtet) mit beidseitigem Blick.

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Nutzung/Erweiterungen:

Das Objekt kann nach dort wirksamem Bebauungsplan zu 49 % gewerblich genutzt werden. Da dies in der Vergangenheit so genutzt wurde (Kanzlei), wäre eine bauliche Trennung/Teilung ohne größeren Aufwand wiederherstellbar.

Das Wohnzimmer ist durch einen bereits genehmigten Wintergarten um 26 m<sup>2</sup> (10 m breit, 3 m tief) nach Westen erweiterbar.

## Lage

Die moderne Designervilla steht auf einem von der Straße abseits gelegenen Grundstück in ruhigster Lage am Feld mit Fernblick auf den Stadtberger Wald.

Das Grundstück liegt in Leitershofen, unstreitig Bestlage in Augsburg.

Der Dorfkern mit Pizzeria, Metzger, Feinkosten, mehreren Bäckern samt Cafe sowie Bioladen, Schneiderei, Post, Friseur, Apotheke u.v.m. lässt keine Wünsche offen. In der Nähe sind Freibad, Stadtberger Sporthalle, die Sportanlagen Leitershofen mit angrenzenden Westlichen Wäldern, mehrere Tennisplätze.

Die Stadt ist mit Bus und Straßenbahn in 15 min erreichbar, mit dem Auto in 10 min. Durch die Lage nahe der B 17 ist jede Richtung samt A 8 problemlos zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Pool mit Blick in die Ferne



Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzi mit Blick ins Esszi



Kamin Wohnzimmer



Espresso bar



# Exposé - Galerie



Poolbar



# Exposé - Grundrisse



Wintergarten, genehmigt



Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse

