

# Exposé

## Maisonette in Stadtbergen

### Stadtnahe lichtdurchflutete Maisonettewohnung mit Südbalkon am Waldrand



Objekt-Nr. **OM-456075**

**Maisonette**

Verkauf: **220.000 €**

86391 Stadtbergen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einladende Apartment mit einer Grundfläche von über 60 Quadratmetern (aufgrund der Dachschrägen beträgt die anrechenbare Fläche 44 qm) bietet eine durchdachte Aufteilung, die ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines gepflegten Duplex-Hauses und überzeugt durch eine solide Ausstattung sowie eine einladende Atmosphäre. Eine bereits vorhandene Einbauküche erleichtert Ihnen den Einzug, der ab sofort möglich ist. Ergänzend gehört ein praktischer absperrbarer Kellerraum zu dieser Immobilie. Der Balkon lädt dazu ein, die Aussicht ins Grüne zu genießen und entspannte Stunden an der frischen Luft zu verbringen.

Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Gemeinschaftlicher Wäschekeller und ein Fahrradabstellraum können mit genutzt werden.

In den letzten Monaten wurde die Wohnung liebevoll renoviert. Es wurden die Sanitärausstattung wie Waschbecken, Toiletten und Armaturen ausgetauscht. Die Holzelemente des Balkons wurden erneuert.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einem Laminatfußboden ausgestattet.

Sie verfügt über eine Toilette im Eingangsbereich und ein separates Bad mit Badewanne im Dachgeschoß.

Ein lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich lässt ins Grüne blicken. Die verbaute Küche kann zur sofortigen Nutzung der Wohnung kostenlos übernommen werden.

Über eine offene Holztreppe gelangt man in das Dachgeschoß, das bisher als Schlafraum genutzt wurde.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten.

## Lage

Die Wohnung findet man in einem ruhigen Wohngebiet in Leitershofen, einem Ortsteil von Stadtbergen. Durch die Nähe zu Augsburg findet man in Leitershofen eine optimale Balance zwischen Stadtleben und Ruhe.

Das Objekt liegt verkehrsgünstig - nah an der B17 und der Stadt Augsburg. Es ist dadurch optimal für Pendler geeignet.

Das Objekt liegt nur wenige Meter vom Waldrand entfernt. Bushaltestelle, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schule befinden sich in Laufnähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



WC

# Exposé - Galerie



Studio



Studio

# Exposé - Galerie

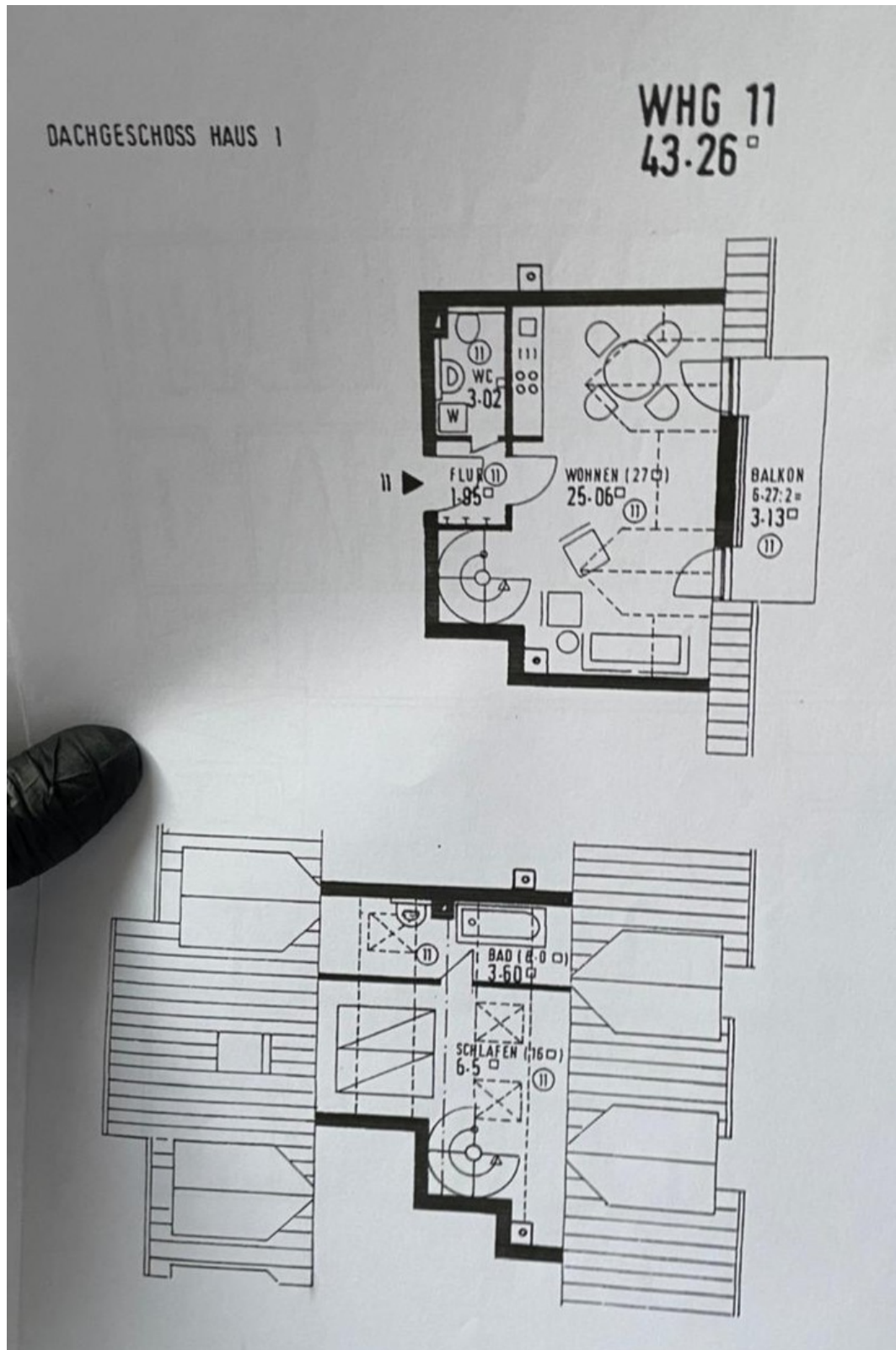


Bad



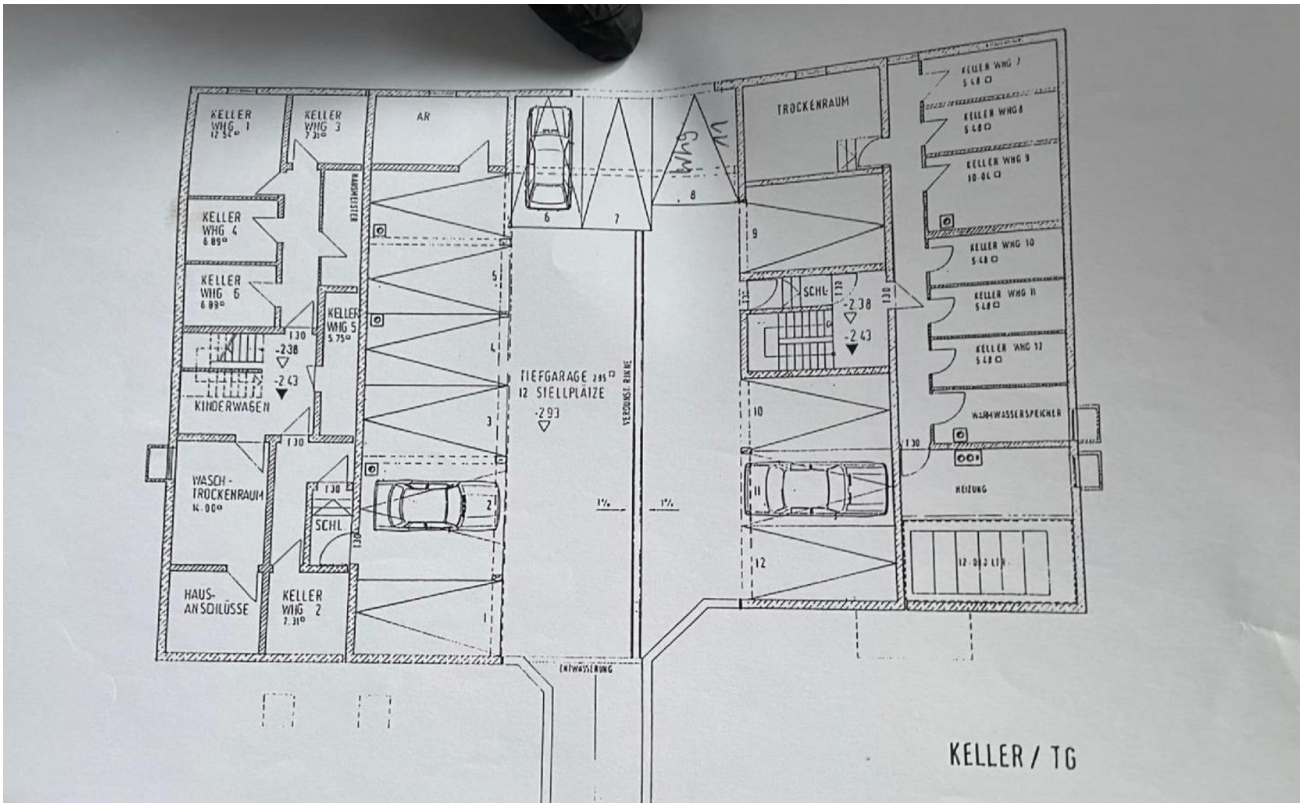
Ausblick aus dem Badfenster

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Tiefgarage



Außenansicht Haus