



OBJEKT 595

LAGE, LAGE, LAGE!
SCHMUCKSTÜK INKL. BAUGENEHMIGUNG
IN LEITERSHOFEN!
LAGE, BLICK, RUHE u. WALDRAND!

KAUFFESTPREIS: 2.500.000,00 €

86391 STADTBERGEN

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Eckdaten

Baujahr:	2025
Zimmer:	7
Wohnfläche:	ca. 934,12 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 2.385 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.377,3 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	SOFORT!
Etagenanzahl:	3
Zustand:	Projektiert
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Einliegerwohnung:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Bidet, Dusche, Fenster, Pissoir
Badezimmer:	3
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	3
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	31
Stellplatztyp:	Tiefgarage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	2
Terrasse vorhanden:	Ja
Swimmingpool vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Ja
Fahrzeit Autobahn:	10 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Kaufpreis

2.500.000,00 €

Käuferprovision

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung zu Zahlung fällig.

Ansprechpartner

Georg Schlachter
T: +49 8282 6209981
info@immo-zent.de

Objektbeschreibung

OVER THE TOP! SCHMUCKSTÜK INKL. BAUGENEHMIGUNG IN LEITERSHOFEN! LAGE, BLICK, RUHE u. WALDRAND! Die Visualisierungen können wie abgebildet direkt gebaut werden!

WICHTIG:

1. Verkauft wird das Villengrundstück mit allen Planunterlagen.
2. Den Kaufpreis von 2.500.000,00 € bitten wir als Festpreis zu verstehen.

Einmalige Gelegenheit - Wird oft geschrieben, aber hier darf man das sagen:

Einmaliges Baugrundstück in Augsburg - Stadtbergen - Leitershofen – Wohnen am Waldrand mit Weitblick!

Willkommen am Höhenweg 24 in Stadtbergen, Ortsteil Leitershofen – einem der gefragtesten Wohnlagen im Raum Augsburg. Hier ist ein echtes Juwel unter den Baugrundstücken, das aktuell als eines der schönsten Grundstücke auf dem Markt im Augsburger Umfeld gilt.

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Die Highlights auf einen Blick:

Bebaubar mit einer exklusiven Villa oder sogar zwei hochwertigen Gebäuden.

Direkte Waldrandlage – wohnen, wo andere spazieren gehen oder Sie die Natur vor der Haustür genießen.

Leichte Hanglage mit ebener Baufläche – ideal für stilvolle, architektonisch anspruchsvolle Bauprojekte.

Weitblick inklusive – genießen Sie jeden Tag die Ruhe und Schönheit der Natur mit Blick in die Stadt oder in's Grüne.

Verkauf mit bestehender Baugenehmigung – sofortiger Baustart möglich.

Alternativ einfache Tektur – bei Wunsch nach einem neuen Baukörper wesentlich leichter Genehmigungsaufwand.

Ein echtes Schmuckstück – einzigartig in Lage, Ausrichtung und Atmosphäre.

Ruhe, Privatsphäre und Naturnähe – und dass nur wenige Minuten von der Augsburger Innenstadt entfernt (7,3 km bis in die Maximilianstraße)

Dieses Grundstück vereint Luxus, Natur und Lage in Seltenheit. Dank der bereits vorliegenden Baugenehmigung kann ohne Verzögerung mit dem Bau begonnen werden – ideal für alle, die keine Zeit verlieren wollen. Alternativ lässt sich bei geänderten Bauplänen der Genehmigungsprozess durch eine einfache Tektur effizient anpassen.

Fazit:

Ein Grundstück dieser Qualität ist eine tatsächliche Rarität.

Ob als Privatresidenz, Mehrgenerationenlösung oder stilvolles Investment – hier entsteht Wohnqualität, die unbezahlbar ist und gleichzeitig den Wert erhält.

Lage

Die genehmigte Villa befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden von Stadtbergen, einem Vorort von Augsburg. Leitershofen zeichnet sich durch seine ruhige und grüne Umgebung aus, in der man sich vom hektischen Stadtleben erholen kann. In unmittelbarer Nähe zur Villa befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, die alle bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, so dass man schnell und unkompliziert in die Innenstadt von Augsburg gelangen kann.

Die Stadt Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands und besticht durch ihre reiche Geschichte und vielfältige kulturelle Angebote. Hier findet man eine Mischung aus historischem Flair und modernem Stadtleben, die Augsburg zu einem attraktiven Wohnort macht. Neben zahlreichen

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Sehenswürdigkeiten bietet die Stadt auch eine breite Palette an Freizeit- und Sportmöglichkeiten für Jung und Alt.

Die Region um Stadtbergen und Augsburg herum ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit vielen Seen, Wäldern und Radwegen. Hier kann man die Natur in vollen Zügen genießen und sich aktiv erholen. Die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn ermöglicht zudem Ausflüge in die umliegenden Berge und Täler, die für Wanderungen und Outdoor-Aktivitäten bestens geeignet sind. Alles in allem bietet die Region den perfekten Mix aus Stadtleben und Natur, der sowohl für Familien als auch für Singles attraktiv ist.

Ausstattung

- * LAGE LAGE LAGE! Hier stimmt der Spruch!
- * WERTERHALT = GUTE LAGE
- * ges. Baugenehmigung inkl. (Abbildungen sind genehmigt)
- * Waldrand
- * ruhe garantiert
- * freier Südblick
- * alle Planungen inkl.
- * nachweisbare Planungskosten i. H. v. 189.122,48 € inkl.
- * Lage in verkehrsberuhigter Straße mit Tempo 30
- * Bodengutachten vorhanden
- * Grundwasseruntersuchung vorhanden
- * Erststatik vorhanden
- * Vermessung vorhanden
- * maximaler Baukörper ist genehmigt - folglich kann über Tektur ein anderer Baukörper vereinfacht genehmigt werden
- * auch zwei Objekte mit zwei Hausnummern möglich
- * spazieren, joggen, wandern oder radeln vor der Haustür
- * aktuell das schönste Baugrundstück im Augsburger Landkreis
- * Ökopunkte für Bebauung inkl.
- * Lage lt. Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen (weiträumige Bebauung)
- * kein Bebauungsplan - viele Möglichkeiten

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

Sonstiges

- * voll erschlossen - war bereits mit zwei Hausnummern bebaut
- * alle Leitungen liegen in der Straße: Strom, Wasser, Erdgas, Zu- und Abwasser u. Kanal

Lage in einem Wohngebiet ohne Bebauungsplan und daher ist auch ein sehr futuristischer Baukörper genehmigt worden. Somit kann man hier direkt in eine Bauumsetzung gehen oder seiner Kreativität seinen Lauf lassen.

Bezeichnung laut Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche (weiträumige Bebauung)

Alle weiteren Unterlagen wie Baugenehmigung, Pläne der Geschosse als PDF, Erstkonzept der Statik, Bebauungspläne der angrenzenden Baugebiete, Grundbuch und Kostenschätzung erhalten Sie nach Ihrer Anfrage.



ges. Genehmigungsplanung inkl.



Abenddämmerung

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Visualisierung des Gartens



Frontansicht vom Höhenweg

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



LAGE LAGE LAGE!



unverbaubarer Blick

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



noch näher an der Natur geht nicht

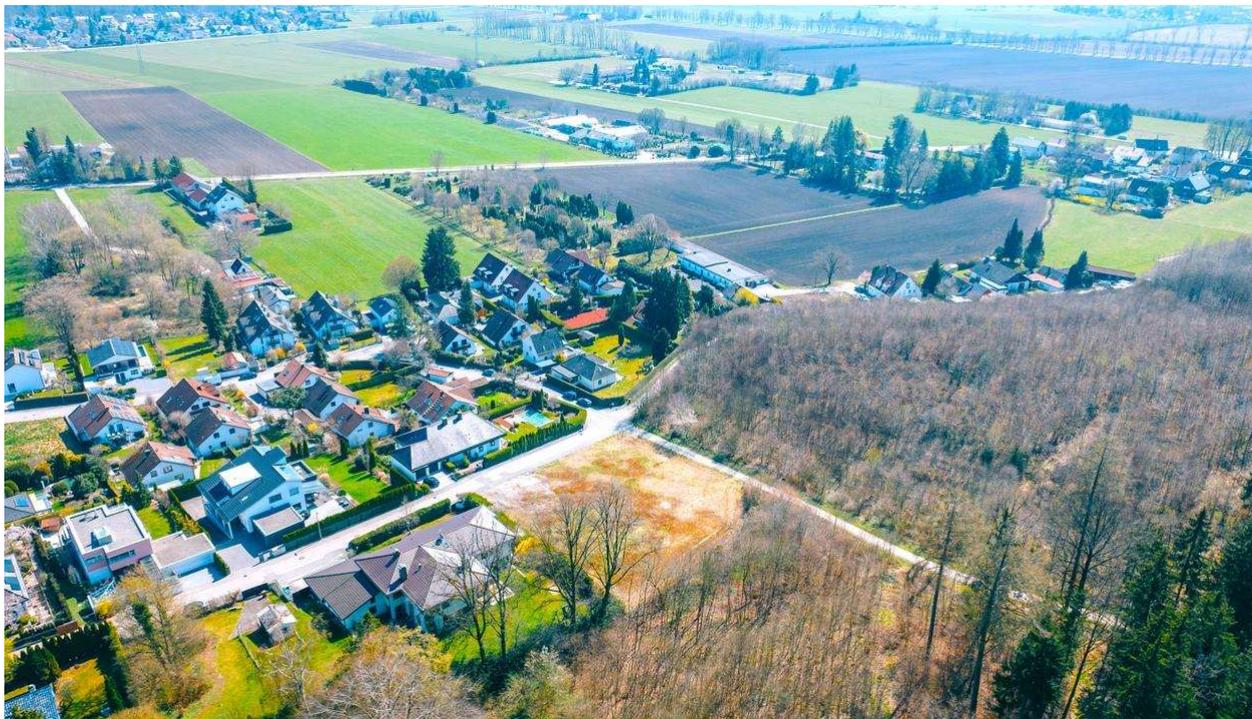


Weitblick

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Einmalige Lage



Stadt und Natur - hier geht beides

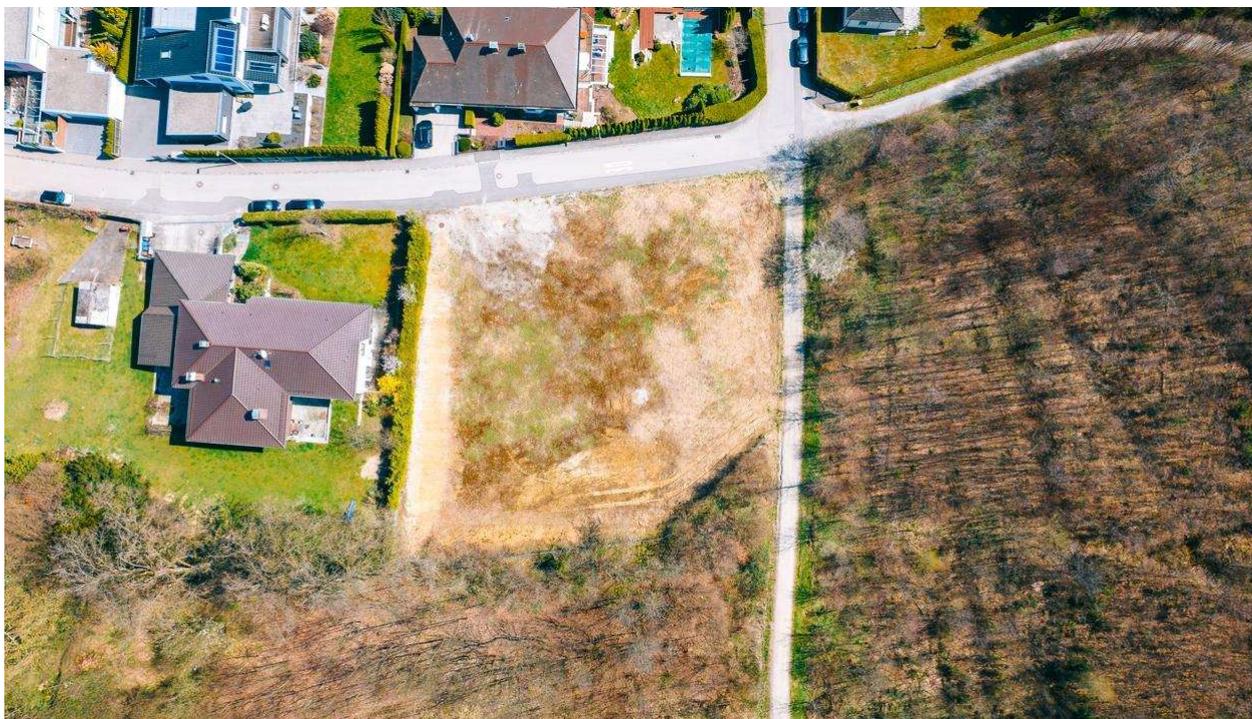
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



in 10 Min. in die Innenstadt

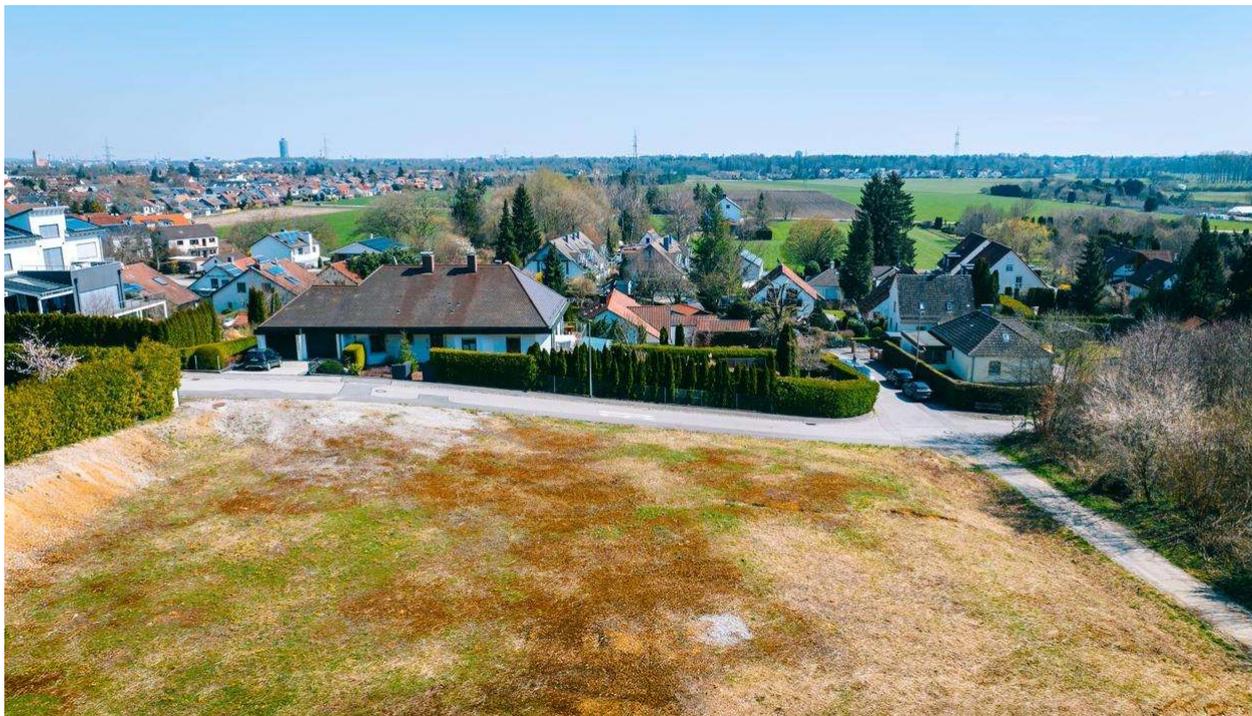


Draufsicht - fast 50m auf 50m

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



ca. Ausblick OG



Sonne den ganzen Tag

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



leichter Hang und doch ebene Bafläche

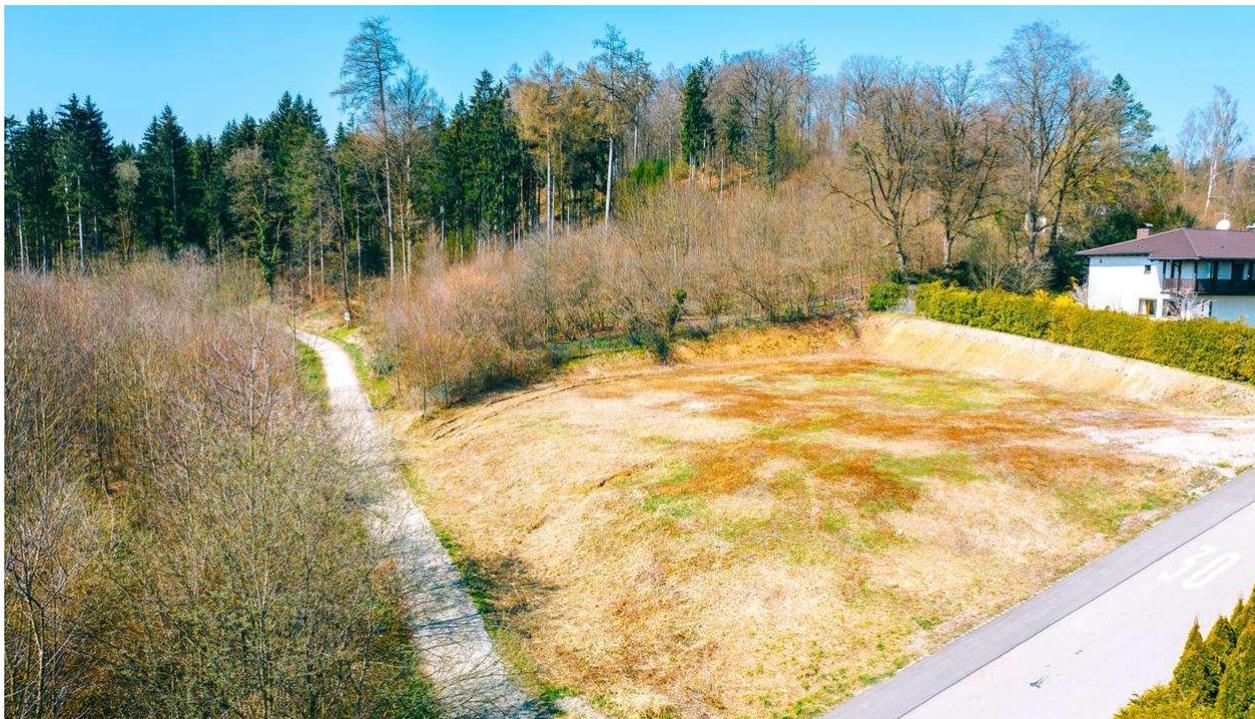


Südausrichtung des Gartens

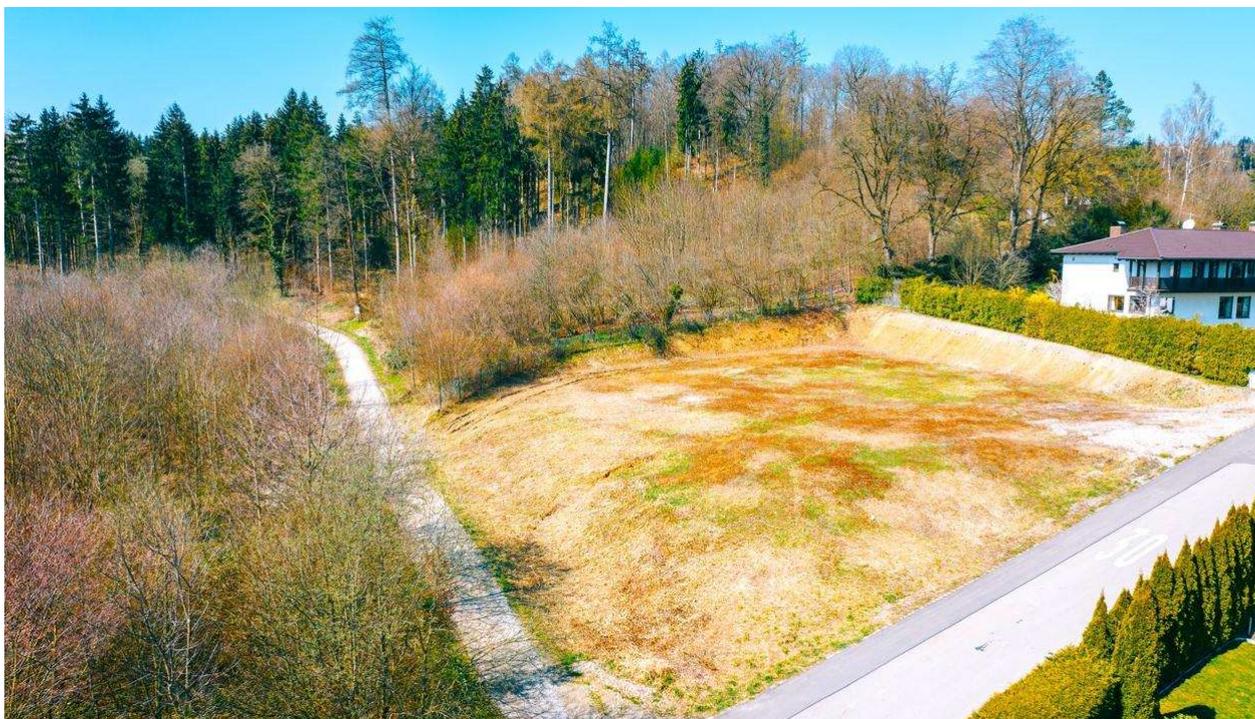
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Wald vor der Haustür

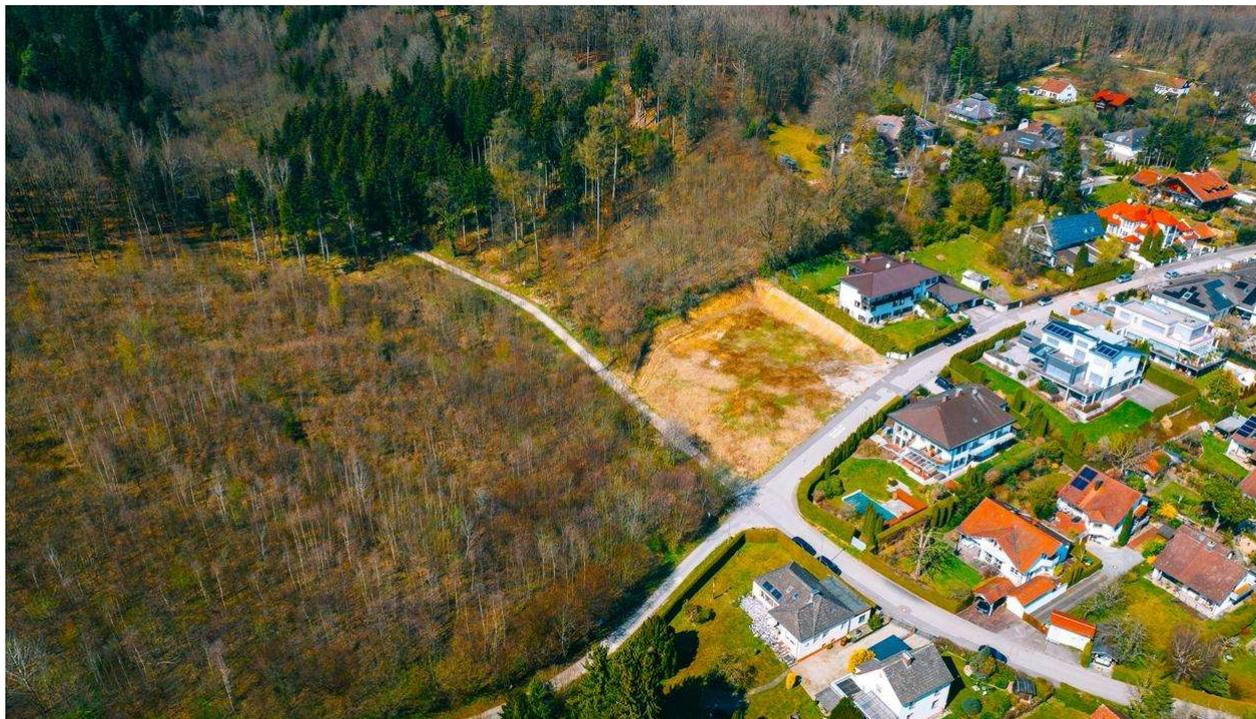


joggen, spazieren u. wandern

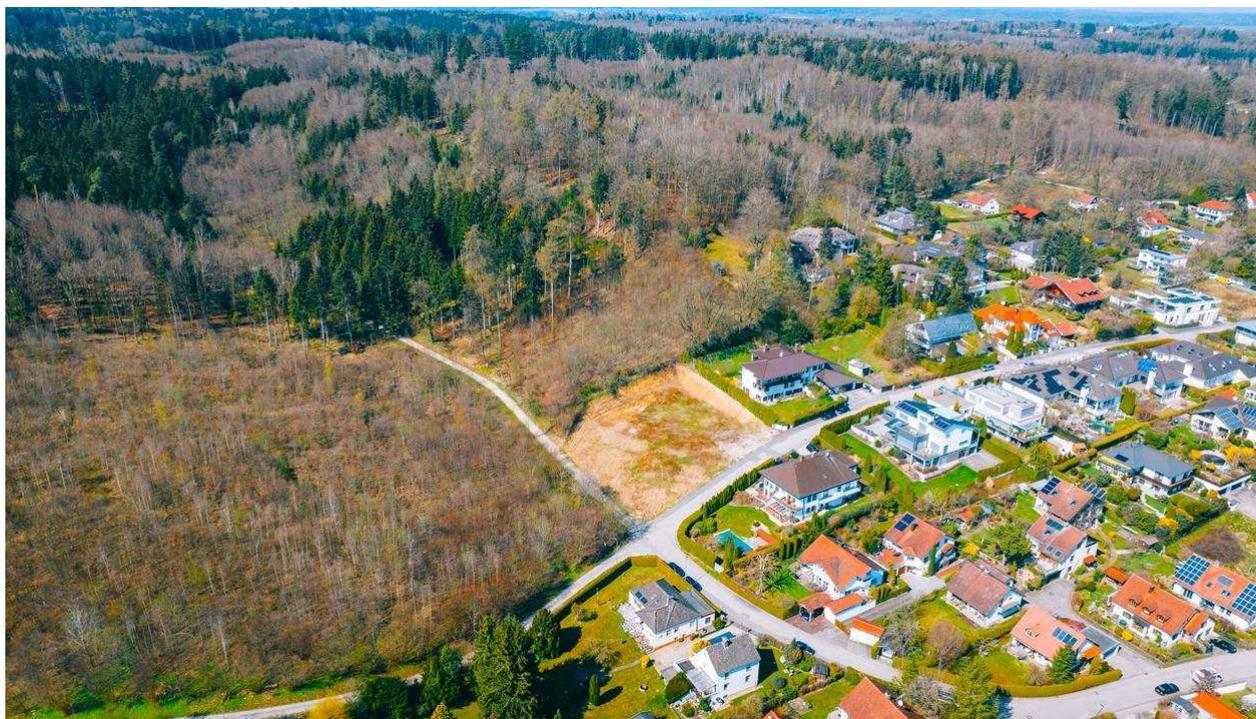
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



umgeben von schönen Villen



Staatsforst als Nachbar - pflege des Waldes garantiert

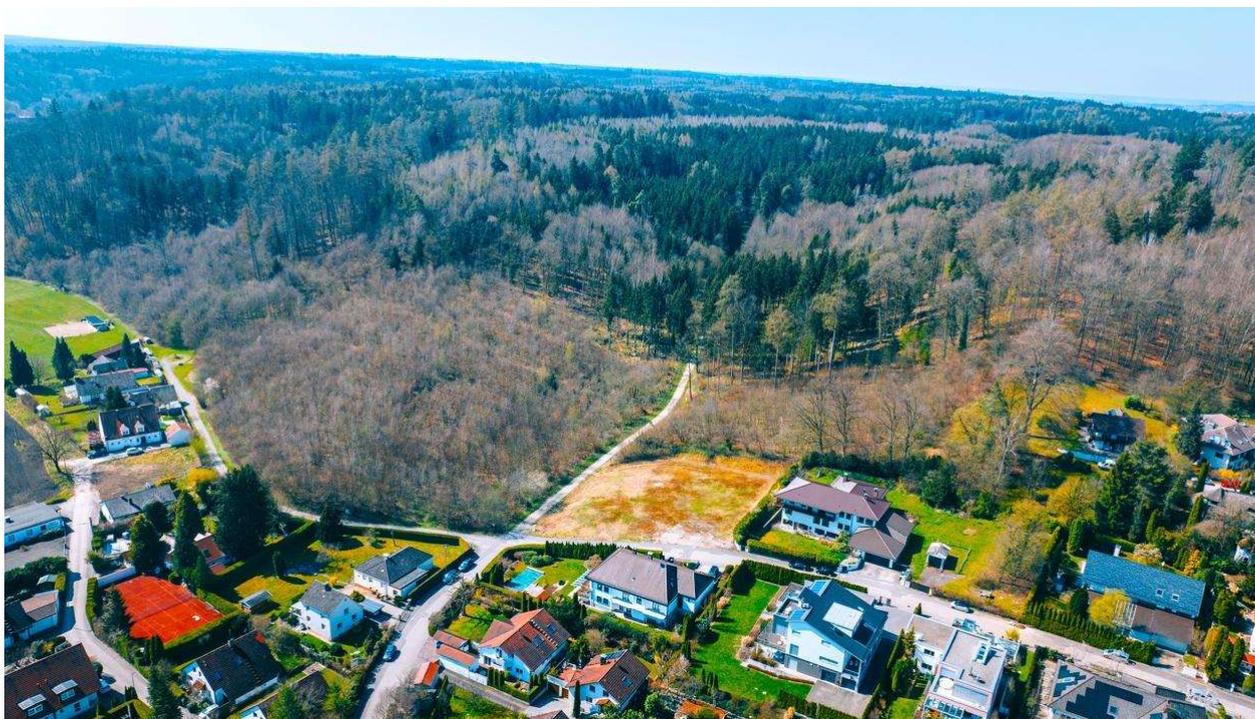
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Energie tanken



Lebensqualität!

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Vogelperspektive



Ansicht vom Höhenweg

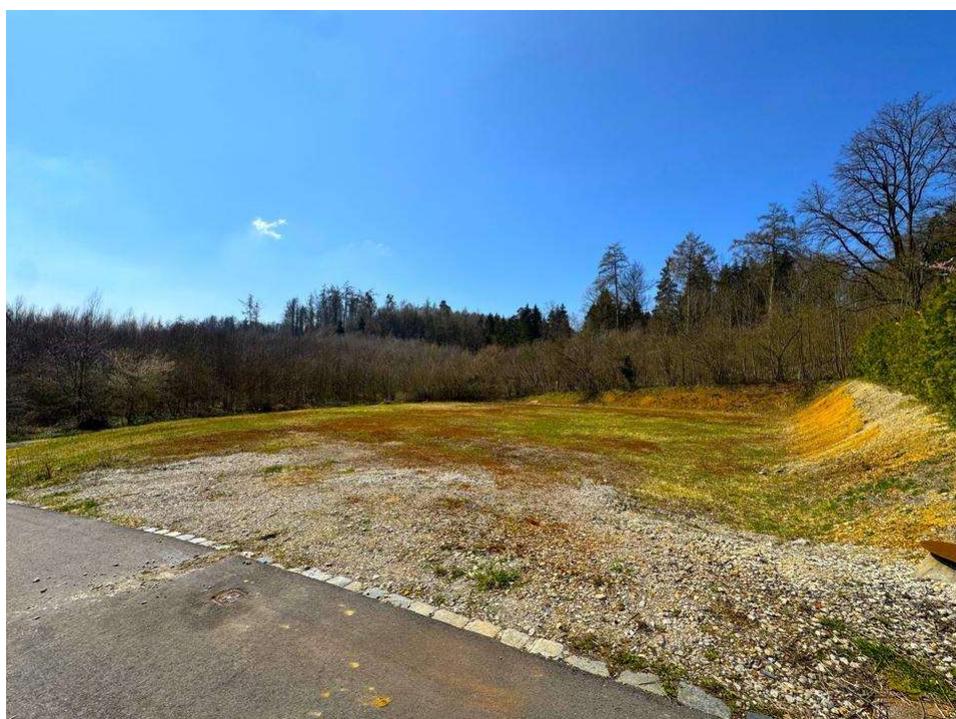
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



leichter Hang sorgt für Weitblick



sauberer Zufahrtsstraße

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Südausrichtung



Sonne satt

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Westansicht



Hier kann ein echtes Zuhause entstehen

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Hier können Sie kreativ sein



Hier können Sie entspannen

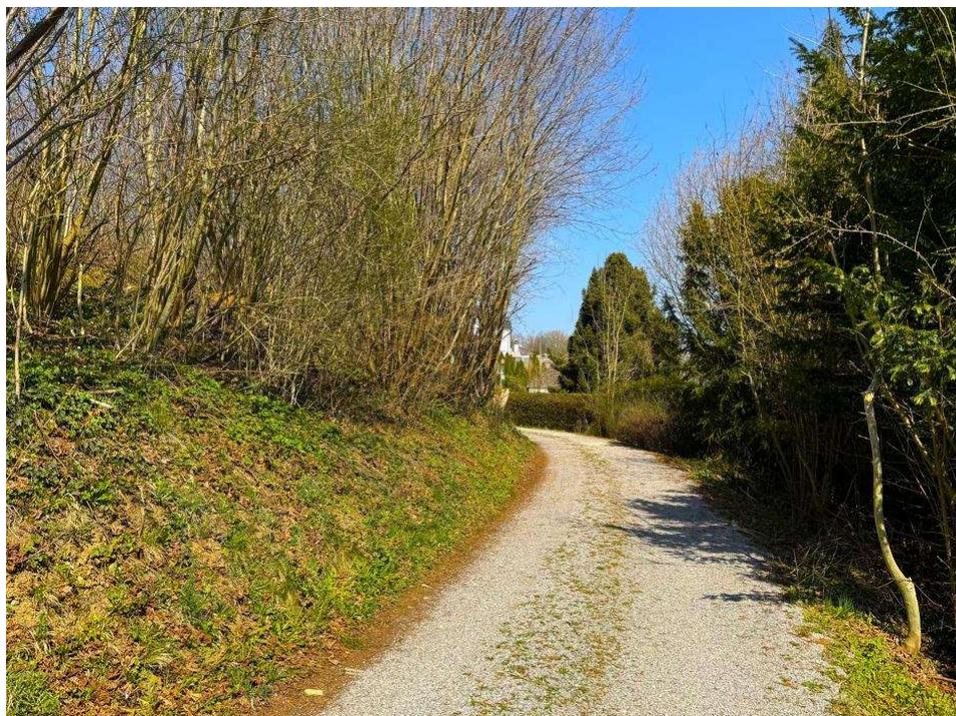
IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



Ausblick UG - Standhöhe



Wandern, joggen, spazieren oder radeln vor der Haustür

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



vom Garten in die Natur



WOW!

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



3D-Lageplan mit Objektbereich - so genehmigt!

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ

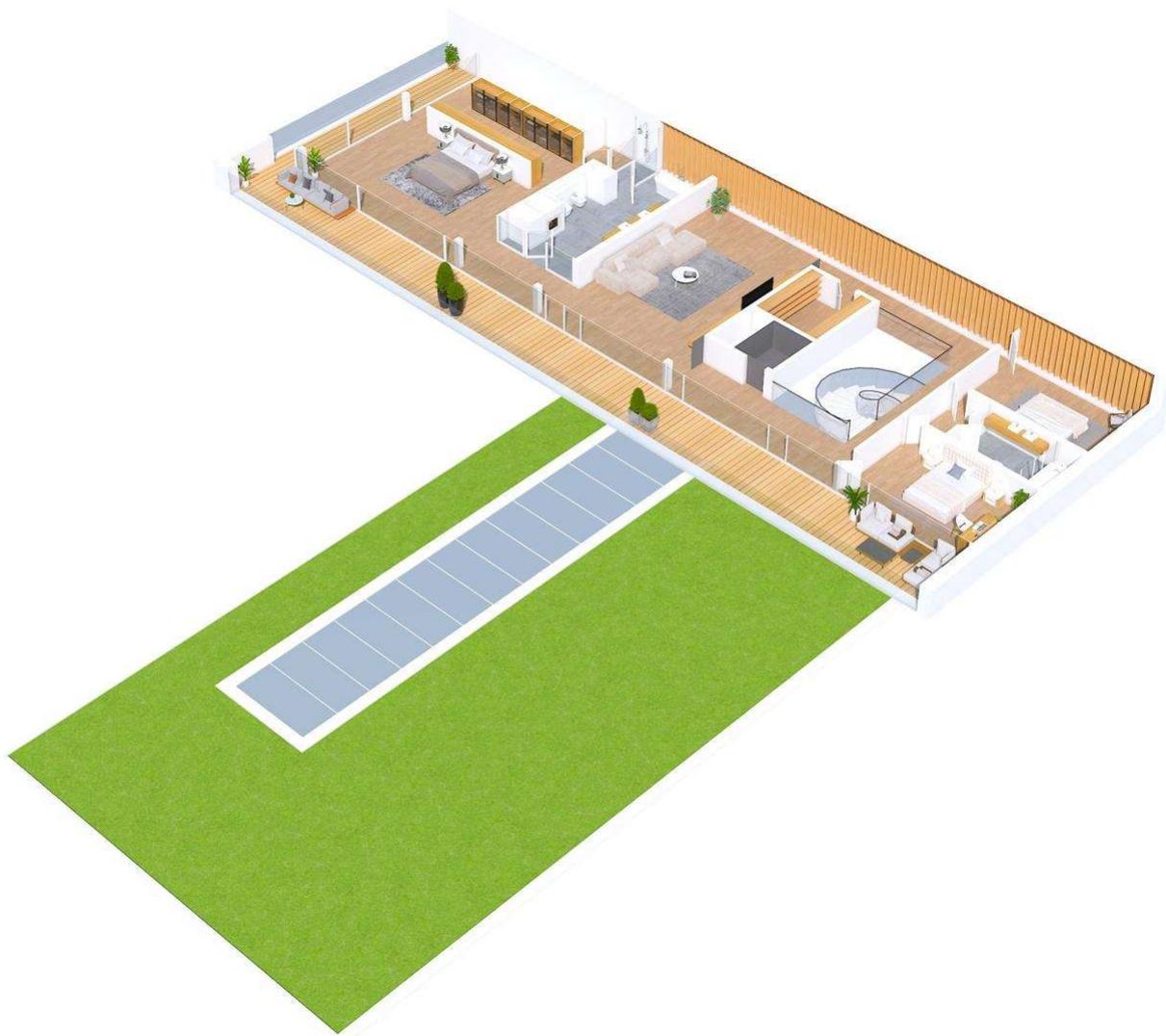


3D-Grundriss-EG mit Einrichtungsvorschlag - so genehmigt!

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



3D-Grundriss-OG mit Einrichtungsvorschlag - so genehmigt!

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ



3D-Grundriss-TG mit Einrichtungsvorschlag

IMMOZENT GMBH

Bahnhofstraße 52 | 86381 Krumbach
Tel.: +49(8282) 6209981 | Fax: +49(8282) 62 09 98 2
info@immo-zent.de | immo-zent.de

EXPOSÉ