



OBJEKT 594

**LAGE, LAGE, LAGE!
VILLENGRUND INKL. BAUGENEHMIGUNG IN
LEITERSHOFEN!
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

Erschliessung: Voll erschlossen

Grundstücksfläche: ca. 2.385 m²

Bebaubar nach: Bebauungsplan

Kurzfristig bebaubar: Ja

Baunutzung: allgemeines Wohngebiet, besonderes Wohngebiet, reines Wohngebiet

Empfohlene Nutzung: Wohnen, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus

Verfügbar ab: SOFORT!

Fahrzeit Autobahn: 10 min

Fahrzeit Hauptbahnhof: 10 min

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

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

Objektbeschreibung

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

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.

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 Genehmigungsantrag.

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

- * 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 Augsburgener 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

Bebaubarkeit

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.

Erschliessung

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



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



Diese Villa ist genehmigt!



ges. Genehmigungsplanung inkl.

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



Abenddämmerung

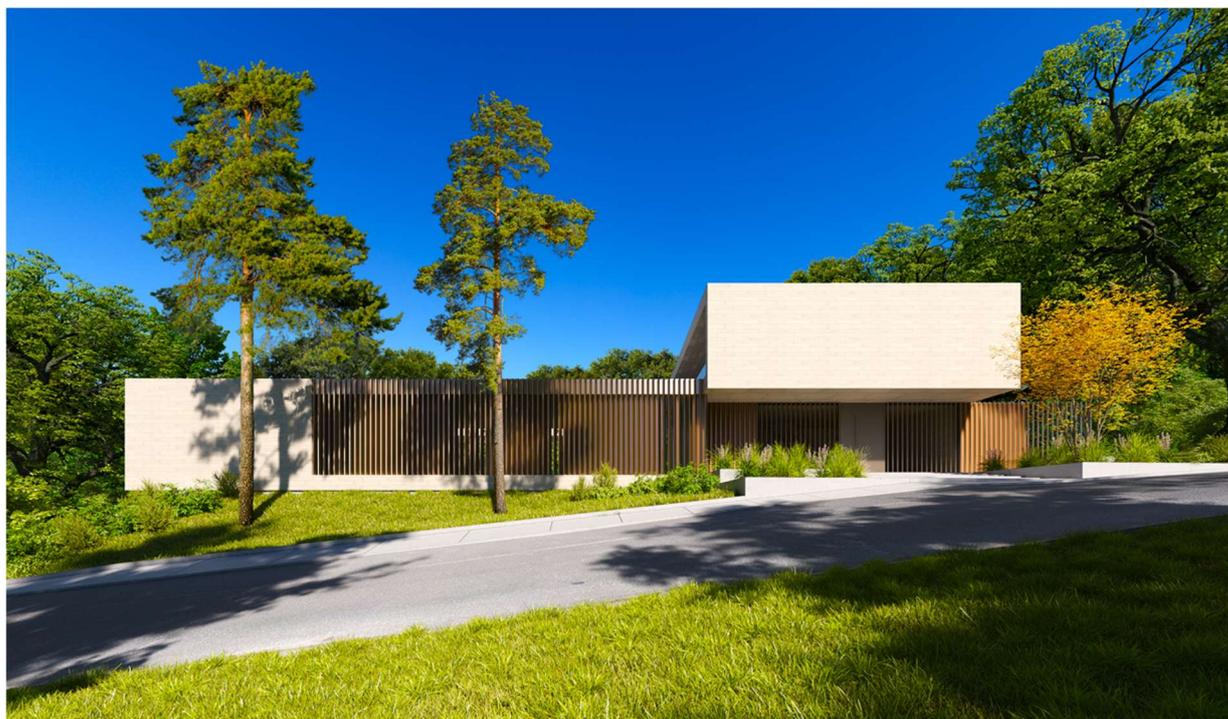


Visualisierung des Gartens

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



Frontansicht vom Höhenweg



noch näher an der Natur geht nicht

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



Weitblick



Einmalige Lage

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



Stadt und Natur - hier geht beides

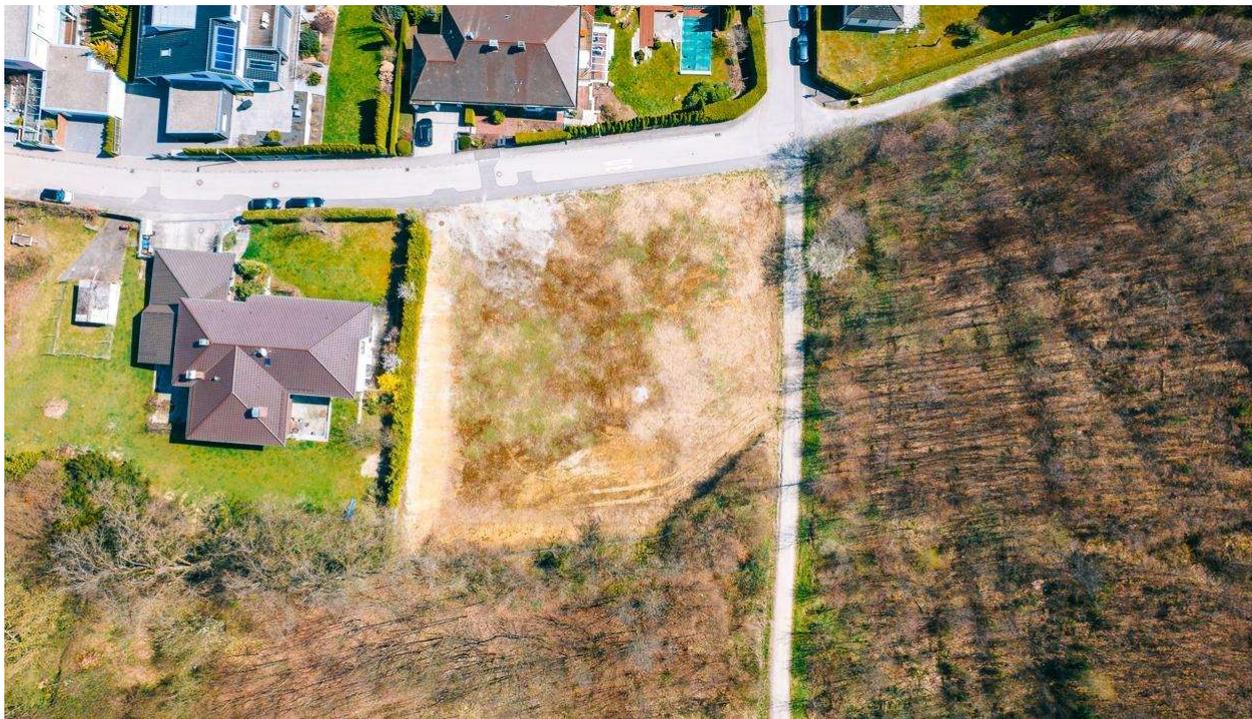


in 10 Min. in die Innenstadt

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



Draufsicht - fast 50m auf 50m



ca. Ausblick OG

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



Sonne den ganzen Tag



leichter Hang und doch ebene Baufläche

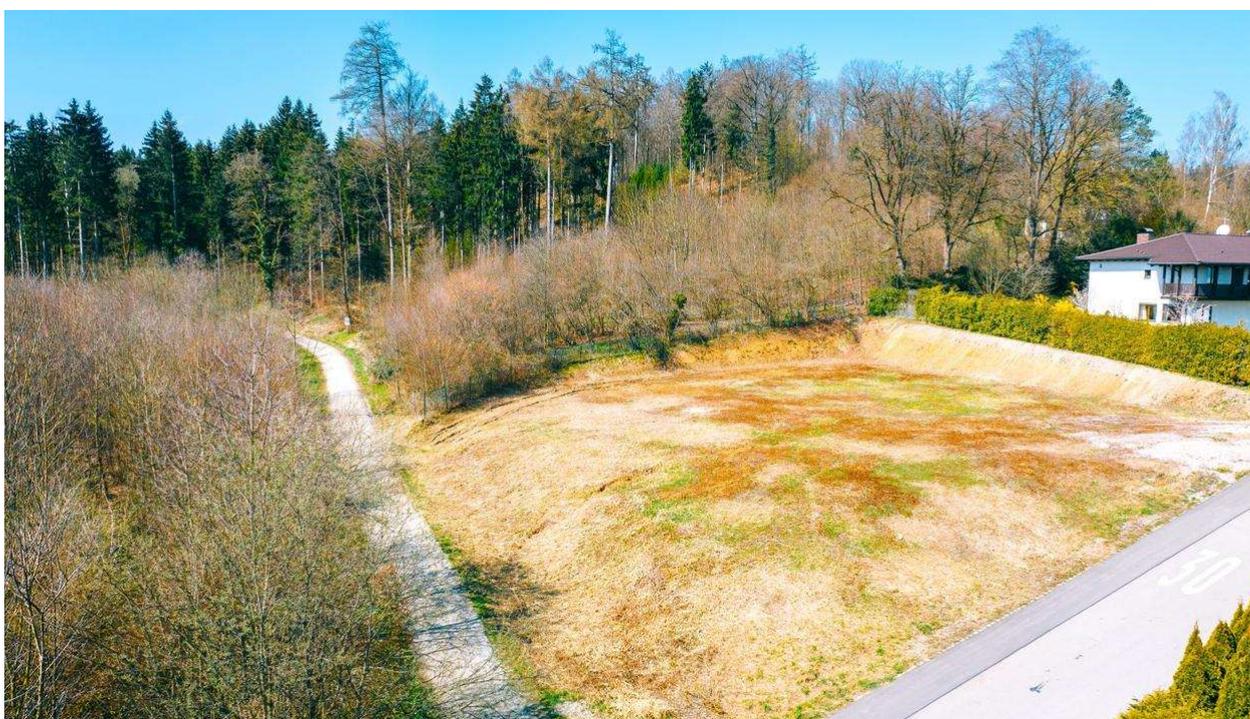
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Südausrichtung des Gartens

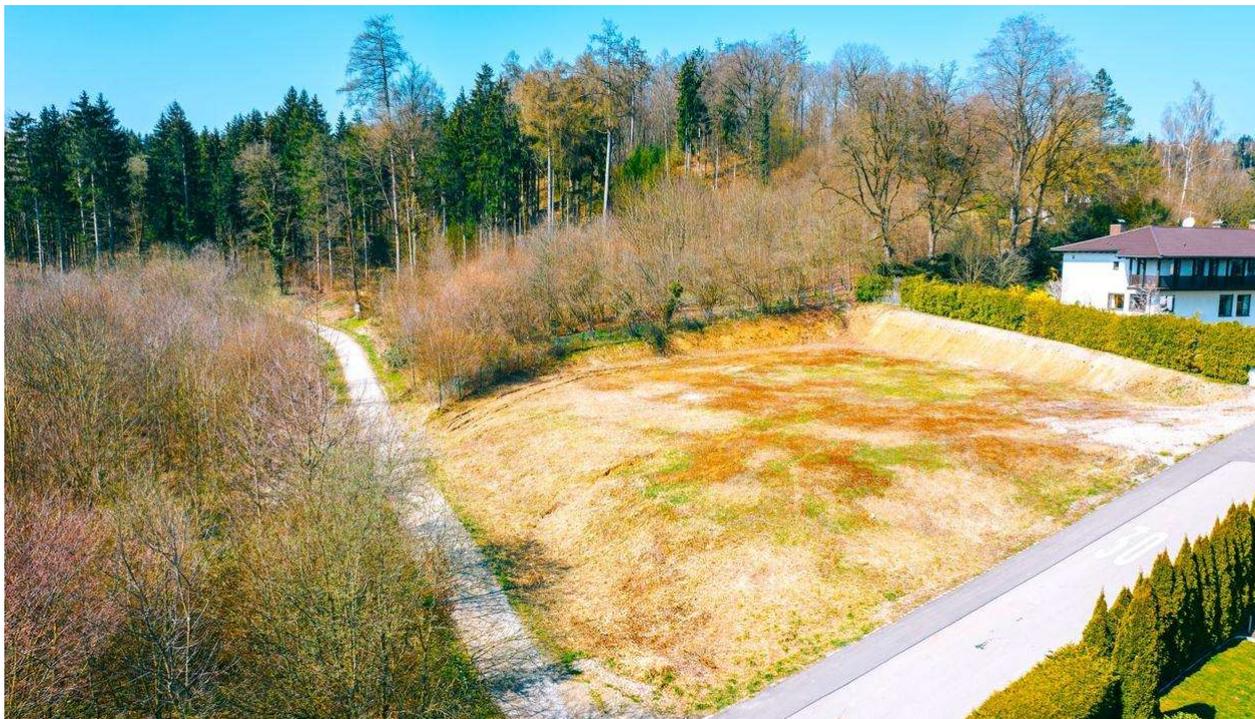


Wald vor der Haustür

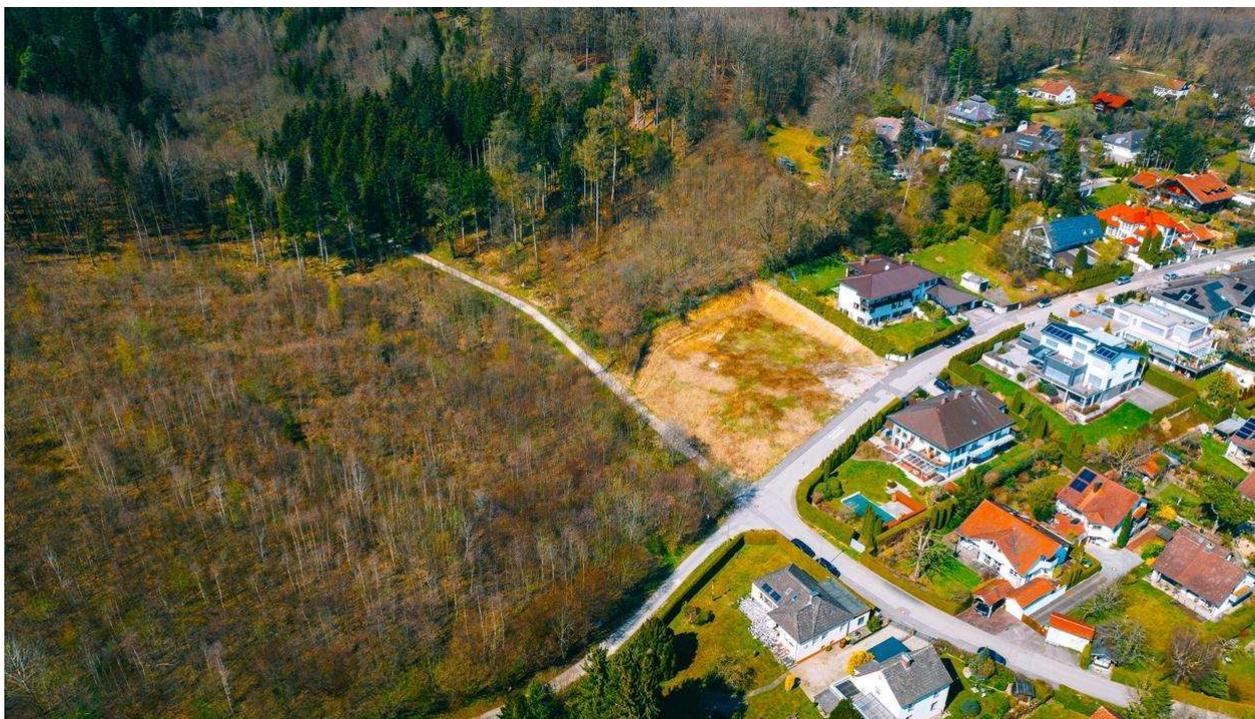
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



joggen, spazieren u. wandern

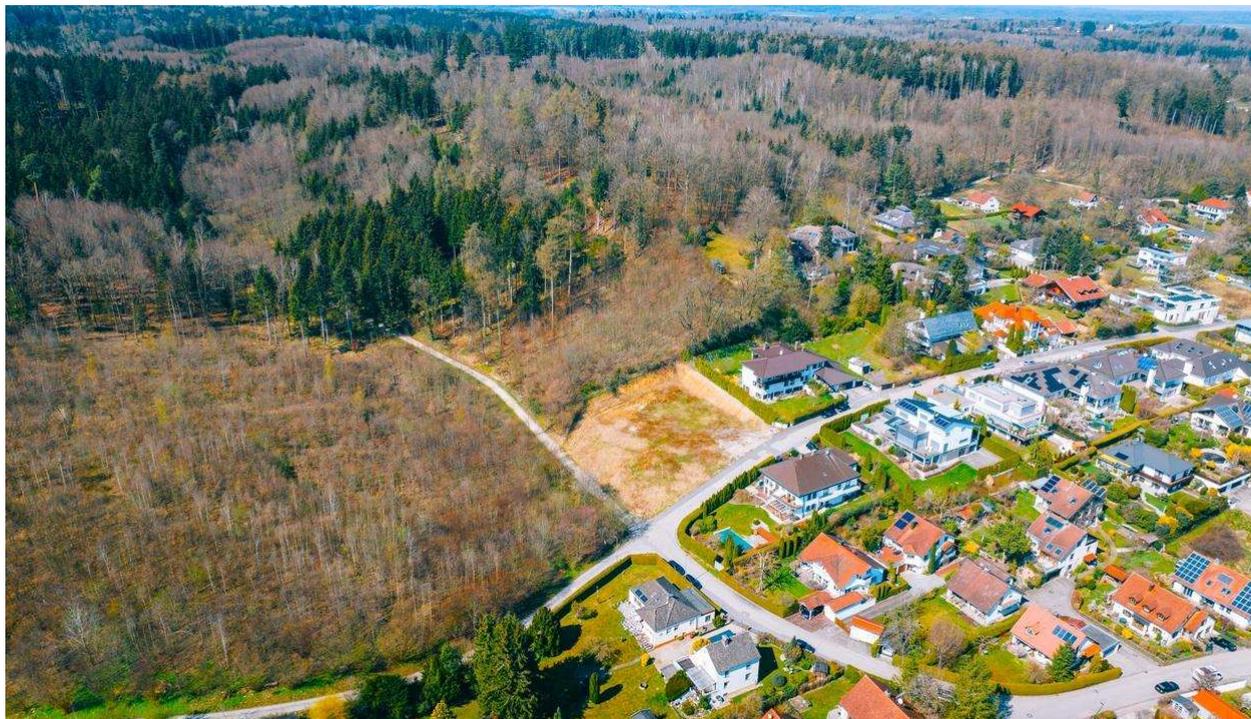


umgeben von schönen Villen

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



Staatsforst als Nachbar - pflege des Waldes garantiert

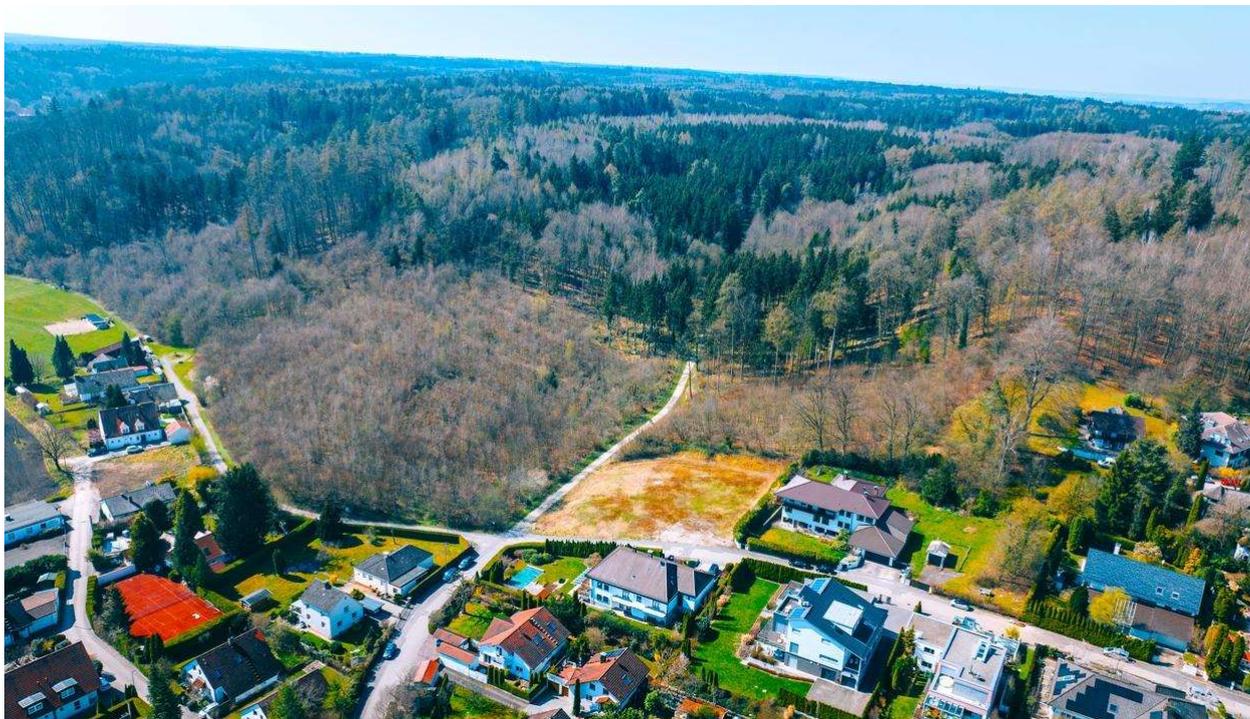


Energie tanken

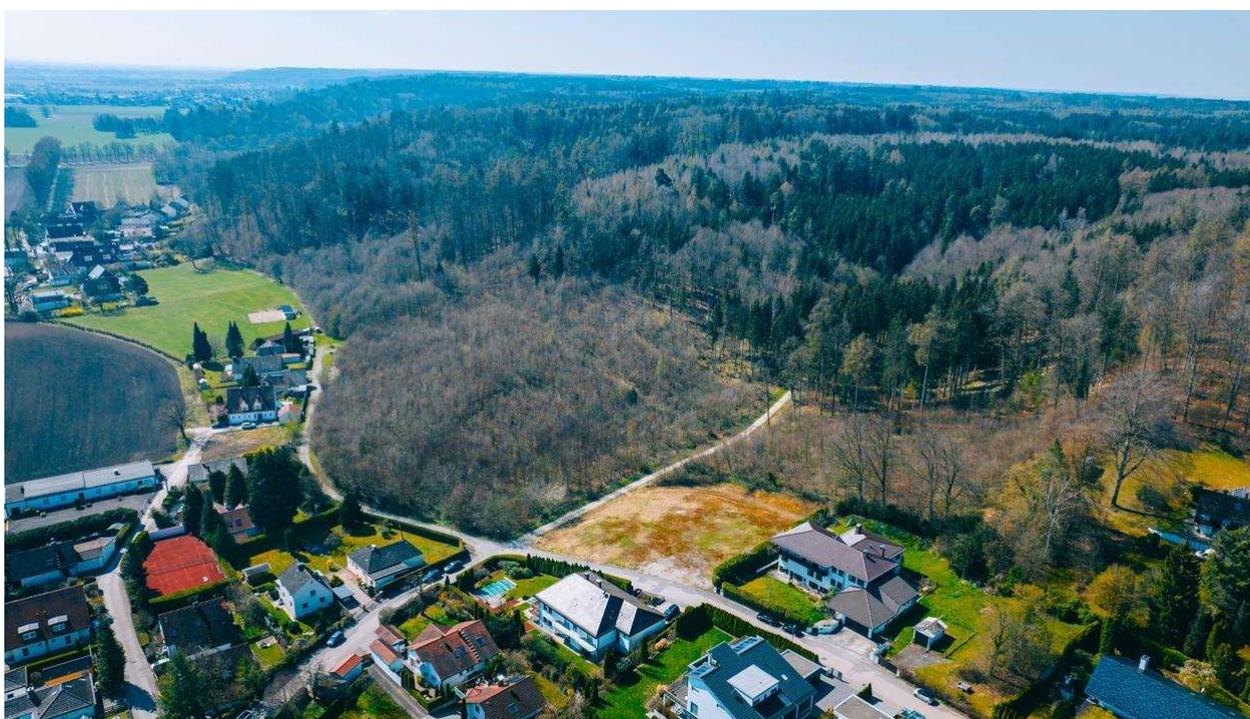
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Lebensqualität!



Vogelperspektive

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



Ansicht vom Höhenweg

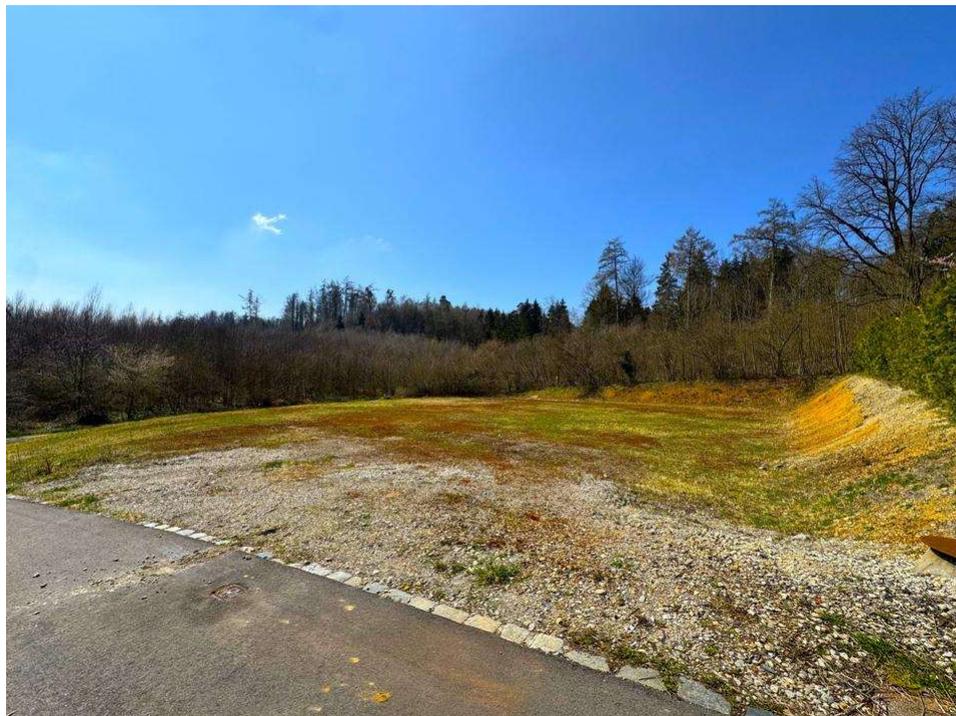


leichter Hang sorgt für Weitblick

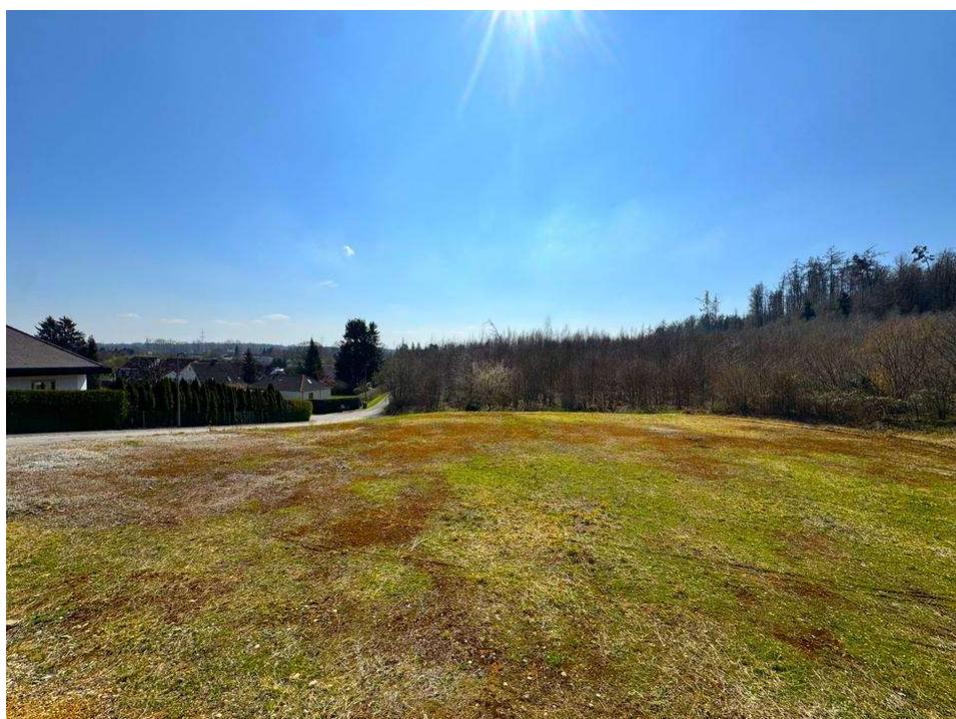
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



sauberer Zufahrtsstraße



Südausrichtung

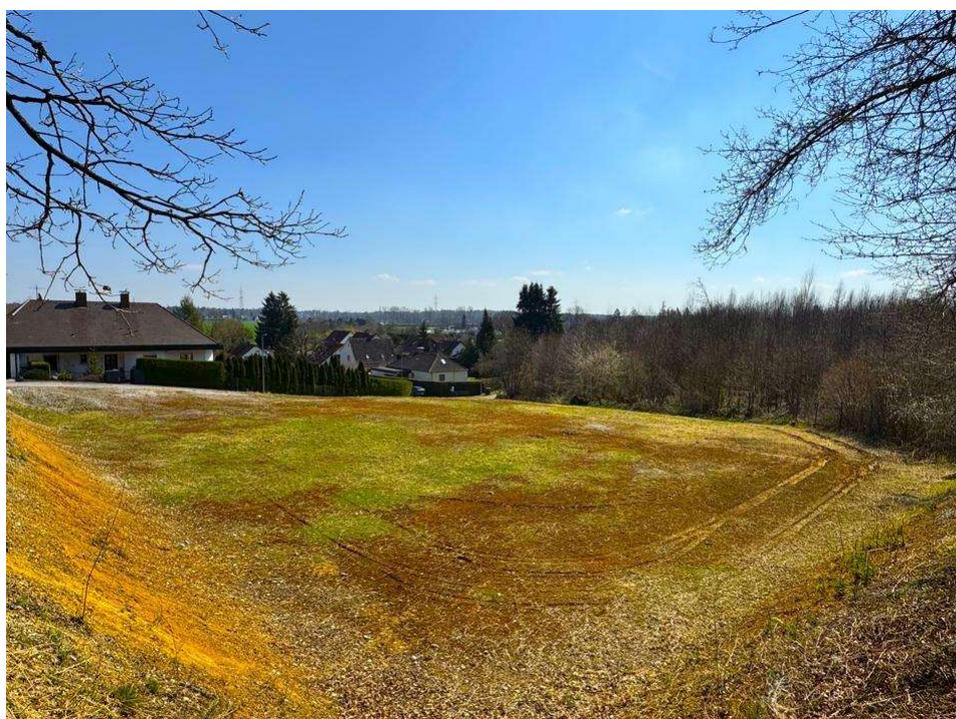
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Sonne satt



Westansicht

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 kann ein echtes Zuhause entstehen



Hier können Sie kreativ sein

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 entspannen

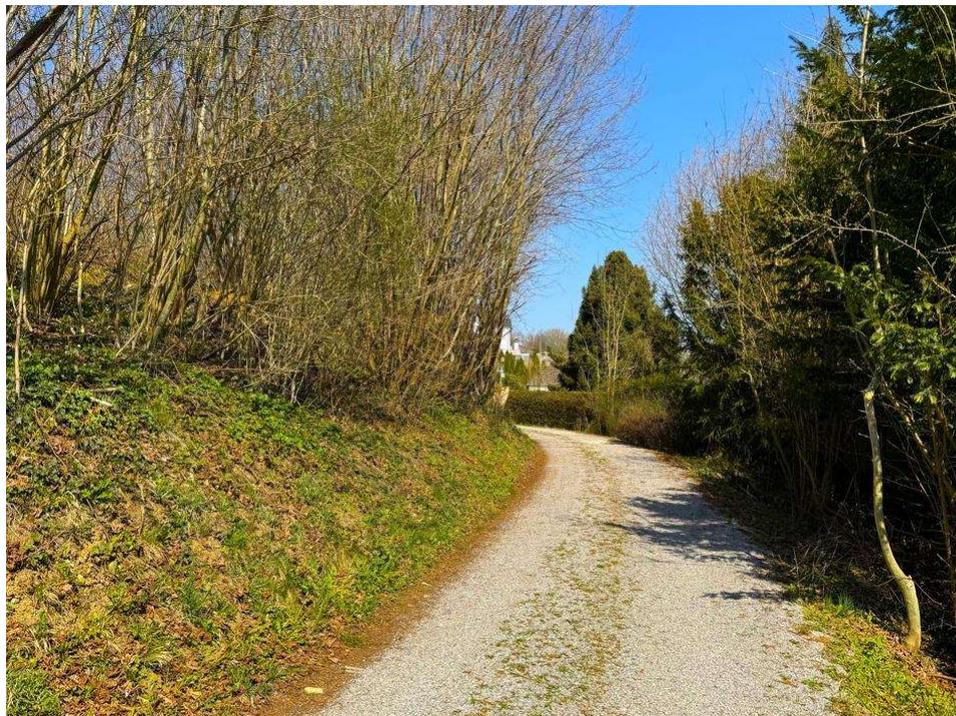


Ausblick UG - Standhöhe

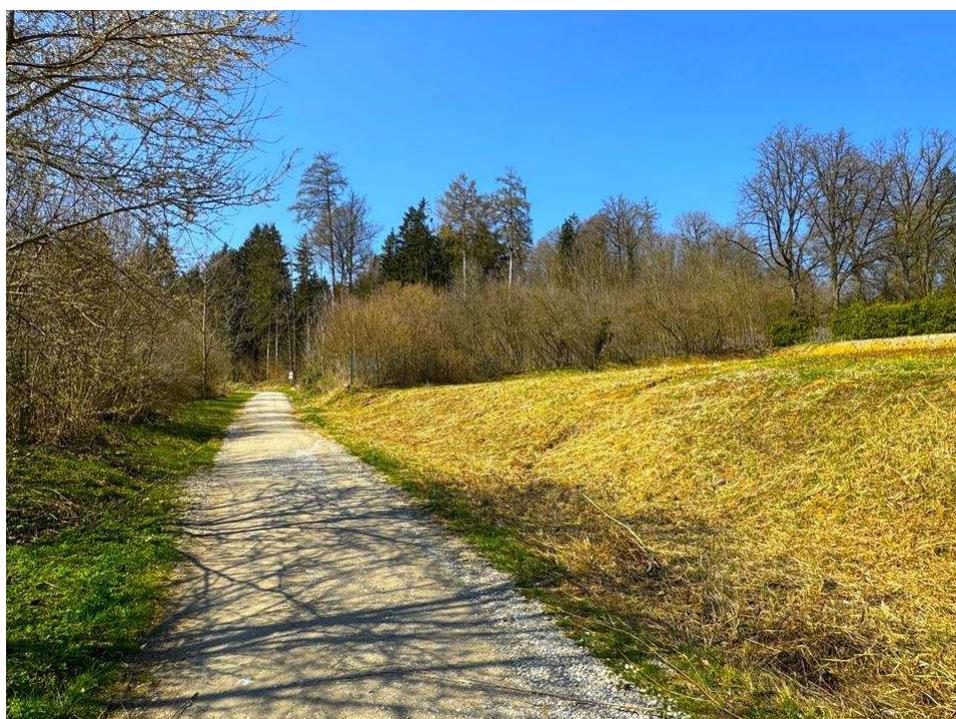
IMMOZENT GMBH

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

EXPOSÉ



Wandern, joggen, spazieren oder radeln vor der Haustür



vom Garten in die Natur

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

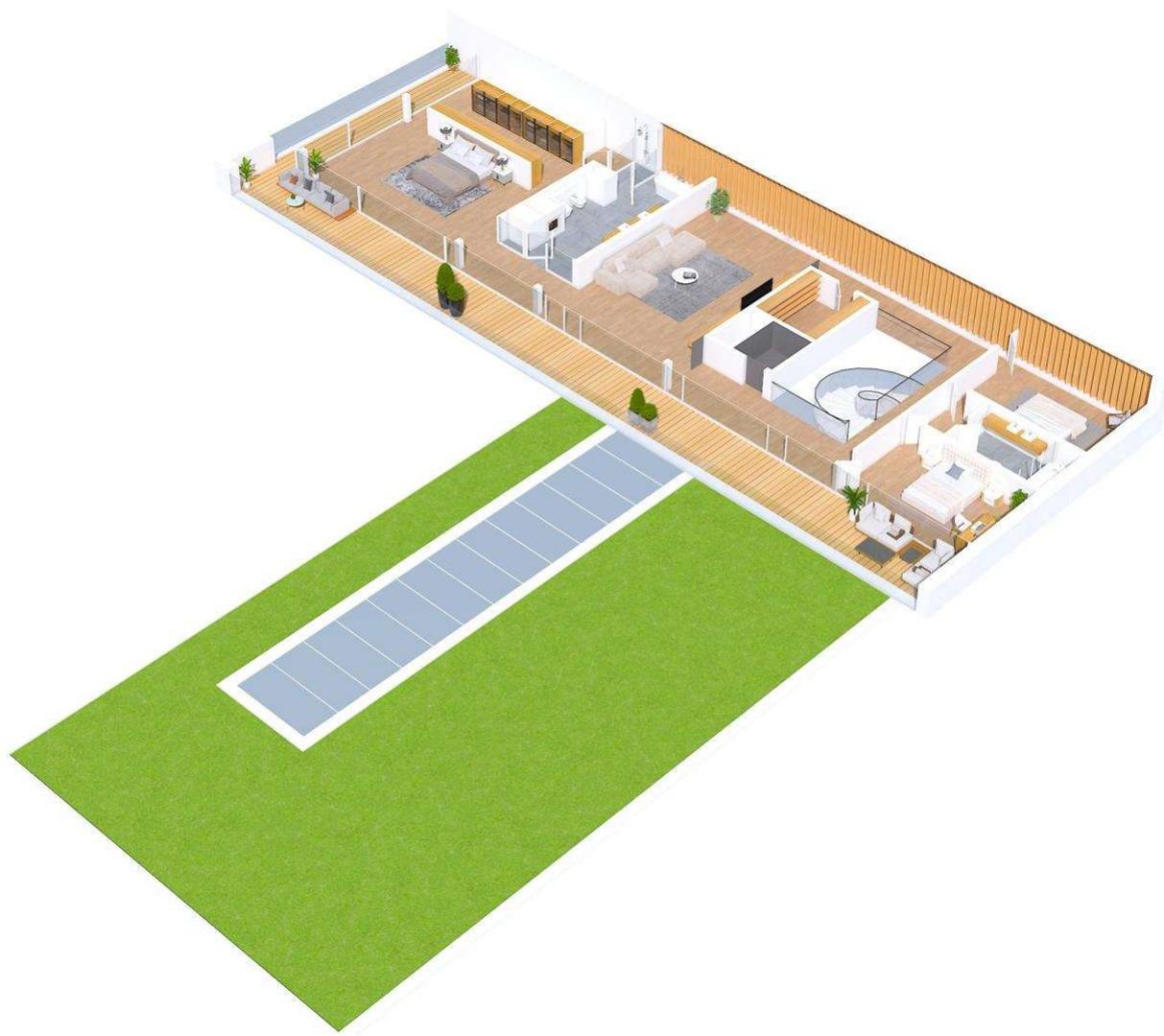


3D-Grundriss-EG mit Einrichtungsvorschlag - so genehmigt!

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