



---

I M M O B I L I E N

**Immobilien-Exposé**

**Katip | Traumhafte Luxusvilla mit  
großem Grundstück, Pool, Sauna &  
exklusiven Highlights \*mit Video**

**Objekt-Nr.:**

**KATIP-2024-986**

## Haus zum Kauf

in 86391 Stadtbergen - Augsburg - Land - Stadtbergen



## Details

Provisionspflichtig

Kamin

Gartennutzung

Barrierefrei

Sauna

Swimmingpool

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

**2.235.000 €**

Käuferprovision zzgl. USt.

**3,57 % Käuferprovision inkl.**

**19 % MwSt.**

Wohnfläche (ca.)

**295,74 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**168,81 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**922 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Luxus**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**4**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1998**

Stellplätze

**4**

Zustand

**neuwertig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Küche

**Einbauküche**

Boden

**Fliesen, Stein**

## Beschreibung

Zum exklusiven Verkauf steht eine außergewöhnliche Villa, Baujahr 1998, die höchste Handwerkskunst, hochwertige Materialien und modernste Technik auf beeindruckende Weise miteinander vereint.

Gelegen auf einem sonnigen und großzügigen Grundstück in bester Südlage in Stadtbergen, bietet dieses Anwesen Raum für anspruchsvolles Wohnen in einer Umgebung, die Komfort und Eleganz auf höchstem Niveau verbindet.

Das angebotene Haus verfügt über eine reine Wohnfläche von 295,74 m<sup>2</sup> und eine zusätzliche Nutzfläche von 168,81 m<sup>2</sup>, ideal für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück umfasst großzügige 922 m<sup>2</sup>, die Ihnen ausreichend Freiraum bieten.

Sämtliche Pläne und die Wohnflächenberechnung sind vorhanden und wurden architektengeprüft, um Ihnen maximale Transparenz und Verlässlichkeit zu gewährleisten.

Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die besondere Atmosphäre dieser einzigartigen Immobilie.

Im Erdgeschoss dieser exklusiven Villa erwartet Sie ein durchdachtes und hochwertig ausgestattetes Raumkonzept:

- Eingangsbereich: Der großzügige und einladende Flur bietet nicht nur direkten Zugang zur Doppelgarage mit elektrischem Tor, sondern auch praktische Garderoben- und Abstellmöglichkeiten. Diese Kombination aus Funktionalität und stilvollem Design sorgt für einen repräsentativen Empfang.

- Wohn- und Essbereich: Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit angrenzendem Essbereich beeindruckt durch hochwertige Flügeltüren, die auf die großzügige Terrasse führen und einen wunderschönen Blick in den gepflegten Garten eröffnen. Ein Kamin-Holzofen schafft eine gemütliche Atmosphäre, während integrierte Vitrinenschränke mit Beleuchtung und dimmbare Spots das luxuriöse Ambiente unterstreichen.

- Küche: Die stilvolle Küche ist mit edlem Natursteinboden aus Granit, maßgefertigten Einbauschränken aus hochwertigem Feinholz und doppelt verglasten, kürzlich neu abgedichteten Holzfenstern ausgestattet. Der angrenzende, gemütliche Essbereich lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Momenten ein.

- Gäste-WC: Ein elegant ausgestattetes Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss und rundet den Wohnkomfort perfekt ab.

Das Obergeschoss bietet eine perfekte Rückzugsoase mit durchdachter Raumgestaltung.

- Hauptschlafzimmer: Das großzügige Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einer angenehmen Raumhöhe und einem eigenen Balkon, der für zusätzlichen Komfort und eine schöne Aussicht sorgt. Der Raum ist mit einem begehbaren Kleiderschrank sowie eleganten Einbauschränken ausgestattet, die reichlich Stauraum bieten.
  - Zweites Zimmer: Ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro, Kinder- oder Gästezimmer eignet. Auch hier ist ein praktischer Einbauschrank vorhanden, der zusätzlichen Stauraum bietet.
  - Böden: In den Schlafbereichen wurde auf den ursprünglich verlegten Fliesenboden ein hochwertiger Teppichboden aufgebracht, um eine gemütliche und einladende Atmosphäre zu schaffen.
  - Hauptbad: Dieses luxuriöse Badezimmer beeindruckt mit einer großzügigen Dusche (Glastür und Naturstein-Mosaik), einem eleganten Doppelwaschbecken und maßgefertigten Einbauschränken. Ein besonderes Highlight ist die stilvolle Badewanne, die ideal für entspannte Stunden ist. Das Bad verfügt über ein Fenster, einen Badheizkörper, eine Fußbodenheizung sowie eine Lüftung mit integriertem Ventilator, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Hochwertige Armaturen, edle Fliesen und geschmackvolle Beleuchtung unterstreichen das exklusive Design.
  - Zweites Bad: Auch das zweite Badezimmer überzeugt mit einer stilvollen Ausstattung: eine Dusche, ein Fenster, Badheizkörper, Fußbodenheizung und eine Lüftung mit integriertem Ventilator. Edle Materialien, hochwertige Armaturen und besondere Design-Elemente verleihen dem Raum ein einzigartiges Ambiente.
- Im Untergeschoss erwartet Sie eine weitere Ebene des Luxus und der Entspannung.
- Vielseitiges Zimmer: Ein großzügiger Raum mit eigenem Bad, WC und Dusche, der vielseitig genutzt werden kann – ob als Gästezimmer, Fitnessraum oder private Rückzugsoase. Der direkte Zugang zur zweiten großzügigen Terrasse erweitert den Wohnkomfort und bietet eine ideale Verbindung zur Außenanlage.
  - Küche: Die gut ausgestattete Küche ist zusätzlich mit allen notwendigen Anschlüssen für eine Nutzung als Waschküche versehen und bietet somit maximale Flexibilität.
  - Abstellraum: Ein praktischer Abstellraum mit Schrank sorgt für zusätzlichen Stauraum und trägt zur optimalen Organisation des Untergeschosses bei.

#### Wellnessbereich:

Ein wahres Highlight dieser außergewöhnlichen Villa ist die hauseigene Therme, die höchsten Komfort und Entspannung auf Luxus-Niveau bietet. Der großzügige Wellnessbereich umfasst:

- Pool: Der elegante Pool ist umgeben von einer stilvollen Terrasse, die für entspanntes Verweilen im Freien sorgt. Ein elektrischer Sonnenschutz ermöglicht es Ihnen, jederzeit das perfekte Baderlebnis zu genießen, ohne sich um die Sonne sorgen zu müssen.
- Solarium: Für private Sonnenbäder sorgt ein exklusives Solarium, das Ihnen die Möglichkeit gibt, sich in völliger Ruhe zu sonnen und zu entspannen.
- Bemberg Sauna: Die luxuriöse Bemberg Sauna mit eigener Dusche und Toilette bietet nicht nur eine Oase der Erholung, sondern ermöglicht es Ihnen, nach einem erfrischenden Saunagang direkt in den Entspannungsmodus überzugehen.

Dieser Wellnessbereich lässt keine Wünsche offen und sorgt für eine einzigartige Auszeit in den eigenen vier Wänden.

Zudem ist die Therme mit einem Auffangbehälter und Chlorozongerät ausgestattet, was die Pflege und Wartung des Schwimmbads auf höchstem Niveau gewährleistet. Eine separate Heizanlage für das Schwimmbad sorgt für gleichbleibend angenehme Wassertemperaturen das ganze Jahr über. Diese einzigartige Ausstattung macht den Wellnessbereich der Villa zu einem unverwechselbaren Rückzugsort, der Wohlbefinden und Luxus vereint und dieses Anwesen zu einem der exklusivsten auf dem Markt macht.

- Weinkeller: Ein weiteres Highlight dieser besonderen Villa ist der außergewöhnliche Weinkeller, der unter idealen Bedingungen für die Lagerung Ihrer Weinsammlung sorgt. Der Ziegelkeller bietet eine perfekte Temperatur und Luftfeuchtigkeit, um den Wein in bester Qualität zu genießen. Zudem eignet sich der Raum hervorragend für Weinproben oder gesellige Abende mit Freunden und Familie. Die rustikale Atmosphäre des kühlen Kellers schafft eine einzigartige Kulisse für entspannte Stunden und macht ihn zu einem besonderen Ort, um Ihre Weinleidenschaft zu zelebrieren.

Das Treppenhaus beeindruckt mit einem modernen Plexiglas-Geländer, das dem Raum eine elegante Note verleiht.

Im gesamten Haus sind die Böden einheitlich mit hochwertigem Marmorboden ausgestattet. Zusammen mit den dimmbaren LED-Spots in allen Räumen entsteht eine luxuriöse Atmosphäre, die individuelle Lichtstimmungen ermöglicht. Diese erstklassigen Details, kombiniert mit der hochwertigen Ausstattung, machen die Villa zu einem Meisterwerk der Architektur und Technik.

Die einzigartigen Fenster mit eleganten Streben sind nicht nur ein ästhetisches Highlight, sondern sorgen auch für einen wundervollen Lichteinfall. Sie schaffen eine helle, einladende Atmosphäre und verleihen den Räumen eine warme, luftige Ausstrahlung. Alle Fenster sind zudem mit Insektenschutz ausgestattet.

Die Technik dieser Villa ist auf dem neuesten Stand. Eine zentrale Gas-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung sorgt im Erdgeschoss und Untergeschoss für angenehme Wärme, während im Obergeschoss konventionelle Heizkörper installiert sind.

Elektrische Rollos, LAN- und TV-Anschlüsse in allen Räumen sowie eine Freisprechanlage sorgen für Komfort und Flexibilität. Die moderne Elektrik umfasst teils dimmbare Regler, und der Warmwasserspeicher sowie zwei Gasanschlüsse gewährleisten eine effiziente Energieversorgung für das Haus und den Pool.

Das Satteldach ist mit einer Dämmung versehen, die für optimale Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Villa wurde in Massivbauweise errichtet, mit Betondecken und robusten Ziegel-Außenwänden, die sowohl Stabilität als auch eine hervorragende Wärmedämmung gewährleisten.

Das großzügige Grundstück mit ca. 922 m<sup>2</sup> bietet eine prächtige Außenanlage, die mit durchdachter Gestaltung begeistert. Die überdachte Terrasse mit Natursteinboden, elektrischer Markise und integrierten Heizstrahlern ist der perfekte Ort für gemütliche Stunden im Freien. Von hier aus haben Sie auch Zugang zur darunterliegenden Terrasse und dem exklusiven Wellnessbereich. Der liebevoll angelegte Garten in traumhafter Südlage lädt zum Entspannen ein, während ein separates Gartenhäuschen zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Doppelgarage, ausgestattet mit Stromanschluss und elektrischen Toren, bietet direkten Zugang zum Haus und rundet dieses außergewöhnliche Anwesen perfekt ab. Zudem stehen Ihnen zwei praktische Außenstellplätze zur Verfügung.

Diese luxuriöse Villa ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement von Eleganz und Qualität. Hier genießen Sie ein Leben in Exklusivität, umgeben von stilvollem Design und moderner Funktionalität.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen exklusiven Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Lassen Sie sich von der Einzigartigkeit dieses Anwesens begeistern und erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau.

## Ausstattung

Exklusive Villa – Zusammenfassung der Details:

### **\*\*Erdgeschoss:\*\***

- Gäste-WC: hochwertig ausgestattet
- Flur: Direktzugang zur Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Küche: Arbeitsplatte Azur-Bahia-Granit, maßgeschneiderte Einbauschränke aus hochwertigem Feinholz,
- Wohnbereich:
  - Flügeltüren zum Essbereich und Zugang zur Terrasse
  - Kamin-Holzofen für behagliche Atmosphäre
  - Vitrinenschränke mit Beleuchtung
  - Fenster: Einzigartige Fenster mit eleganten Streben, doppelt verglaste Holzfenster mit neuer Dichtung
  - Beleuchtung: LED-Spots im ganzen Haus (teils dimmbar)
- Technik:
  - LAN- und TV-Anschlüsse in allen Räumen
  - Elektrische Rollos
  - Zentral Gas-Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostat
  - Freisprechanlage

### **\*\*Obergeschoss:\*\***

- Schlafzimmer 1: Begehbarer Kleiderschrank und integrierte Einbauschränke
- Zimmer 2: Ideal als Kinder- oder Bürozimmer
- Flur mit zusätzlichen maßgeschneiderten Einbauschränken
- Bäder:
  - Hauptbad: Hochwertige Ausstattung mit Badheizkörper, Dusche mit Glastür und Mosaik aus Naturstein, Badewanne, Fernbedienung für Heizkörper, Lüftung mit Ventilator
  - Edle Armaturen aus Messing
  - Alle Fenster mit Insektenschutz
  - Gäste Bad mit Dusche und WC

### **\*\*Untergeschoss (Wellnessbereich und Technik):\*\***



- Wellnessbereich:
- Solarium für private Sonnenstunden
- Pool mit Terrasse und elektrischen Sonnenschutz
- Bemberg Sauna mit Dusche und Toilette
- Auffangbehälter und Chlorozongerät für optimale Pflege des Pools
- Separate Heizanlage für das Schwimmbad
- Wohnbereich:
- Zimmer mit eigenem Bad und Dusche
- Küche/Waschküche und Abstellraum
- Integrierte Schränke für zusätzlichen Stauraum
- Weinkeller: Ziegelkeller, ideal für Weinlagerung und -proben, gemütliche Atmosphäre für besondere Anlässe

- Technikraum:
- 2 Gasanschlüsse (eine für das Schwimmbad und eine für die normale Heizung)
- Elektrik auf dem neuesten Stand, inklusive teils dimmbarer Releas-Technologie
- Zentralfußbodenheizung über Gas
- Warmwasserspeicher, Ausdehnungsgefäß zur Regulierung

**\*\*Allgemeine Merkmale der Villa:\*\***

- Bauweise: Massivbauweise, Betondecken, Ziegel-Außenwände
- Dach: Satteldach mit Dämmung für perfekte Energieeffizienz
- Fußbodenheizung im EG und UG
- Fenster: Hochwertige, doppelt verglaste Holzfenster
- Beleuchtung: Spots in allen Räumen
- Bodenbeläge: Rosa Portugallo Marmor und polierter schwarzer Granit, Teppichböden
- Treppenhaus: Marmortreppen mit Treppengeländer aus Acrylglas

**\*\*Außenbereich:\*\***

- Terrasse 1: Überdacht mit Steinböden, elektrische Markise mit Heizstrahler
- Garten: Top gepflegt, Südlage, ideal für entspannte Stunden
- Gartenhäuschen für zusätzlichen Stauraum
- Terrasse 2: mit Zugang zum Wellnessbereich und Grundstück
- Garage: Doppelgarage mit elektrischem Tor und Stromanschluss
- 2 weitere Außenstellplätze
- Außenbeleuchtung am Haus für eine stilvolle Nachbeleuchtung

Diese Villa bietet eine perfekte Kombination aus luxuriösem Wohnkomfort, einzigartiger Architektur und hochwertiger Technik. Sie vereint edelste Materialien, exklusive Wellness- und Freizeitmöglichkeiten sowie durchdachte Details in jedem Raum, die das Leben in diesem Anwesen zu einem einzigartigen Erlebnis machen.

## **Sonstiges**

- Besichtigungstermine sind nur nach vorheriger Terminvereinbarung möglich
- Katip | Traumhafte Luxusvilla mit großem Grundstück, Pool, Sauna & exklusiven Highlights \*mit Video
- 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wenn Sie mehr zu diesem Objekt erfahren möchten, senden Sie uns bitte Ihre vollständigen Adressdaten, Telefonnummer und Ihre Mail Adresse, wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Mit Ihrer Anfrage und Zusendung Ihrer Daten erklären Sie sich mit einer Kontaktaufnahme durch unser Büro (Allgemeine Informationspflicht lt. TMG §5) und der Speicherung der Daten lt. BDSG / DSGVO einverstanden.

Wir bitten um Verständnis, dass nur Kontaktanfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Daten bearbeitet werden können.

Wir weisen darauf hin, dass trotz sorgfältigster Überprüfung vorliegender Unterlagen, keine Haftung durch uns übernommen werden kann/wird.

Alle Angaben beruhen auf den Aussagen und Informationen des Eigentümers.

## Lage & Umgebung

86391 Stadtbergen - Augsburg - Land - Stadtbergen

Stadtbergen, insbesondere der Ortsteil Leitershofen, zählt zu den begehrtesten Wohngegenden im Raum Augsburg. Diese idyllische Lage vereint die Ruhe und Naturverbundenheit eines Vorortes mit der Nähe zu den Vorzügen der Großstadt. Nur wenige Kilometer westlich von Augsburg gelegen, bietet Stadtbergen/Leitershofen eine hervorragende Kombination aus Lebensqualität, Freizeitmöglichkeiten und einer ausgezeichneten Infrastruktur..

### **\*\*Naturnähe und Erholung\*\***

Leitershofen liegt eingebettet in die malerische Hügellandschaft des Naturparks Augsburg – Westliche Wälder. Die Umgebung lädt mit zahlreichen Wander- und Radwegen, wie dem beliebten Leitershofer Höhenweg, zu aktiver Erholung ein. Für Spaziergänger, Naturfreunde und Jogger bieten sich die umliegenden Wälder und Wiesen als Rückzugsort vom Alltag an.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Deuringer Wald, ein beliebtes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Wegen und Plätzen, die Ruhe und Erholung versprechen. Hier können Sie die Natur genießen, die frische Luft einatmen und gleichzeitig neue Energie tanken.

### **\*\*Urbaner Komfort in Reichweite\*\***

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage ist Leitershofen hervorragend an die Infrastruktur angebunden. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind in der Nähe und bieten eine schnelle und einfache Anbindung an die Innenstadt von Augsburg. In nächster Nähe befindet sich die Bushaltestelle "Kappbergstraße" (circa 5 Minuten Fußweg). Von dort gelangen sie schnell und bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in die umliegenden Stadtteile oder in das Zentrum von Augsburg.

Die Anbindung mit dem Auto ist ebenfalls hervorragend geeignet für Pendler. So erreichen Sie in nur ca. 13 Minuten die A8 (Auffahrt Augsburg-Lechhausen) in Richtung München und Stuttgart (über die Bundesstraße 300 und die Kreisstraße AIC 25). Die Bundesstraße 17 Richtung Landsberg am Lech und Donauwörth erreichen Sie in circa 5 Minuten Fahrtzeit.

In Stadtbergen finden Sie zudem alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Banken, Ärzte, Apotheke, Geschäfte, sowie Lebensmitteleinzelhandelsfilialen der üblichen Konzerne und individuelles Handwerk, wie Bäcker und Metzger, vieles davon ist zu Fuß gut erreichbar.

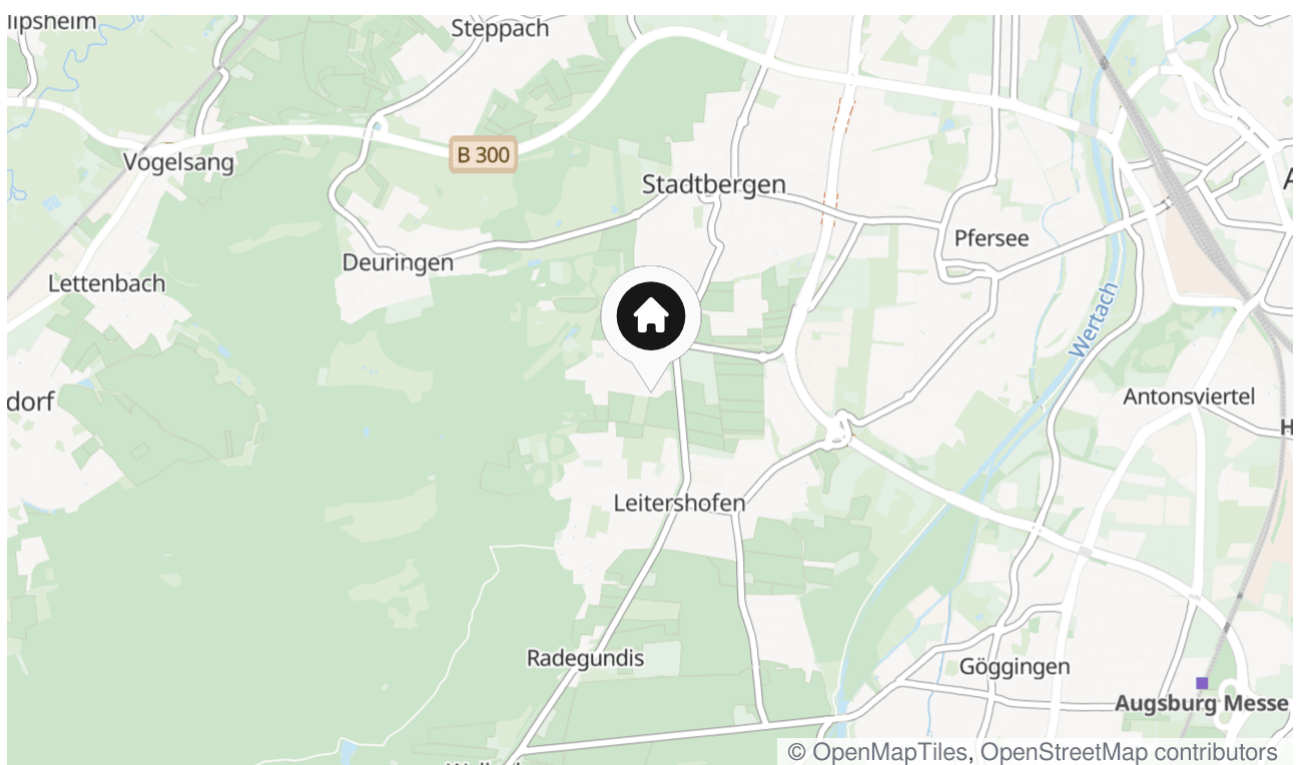
Eltern haben die Möglichkeit in direkter Umgebung Ihren Nachwuchs in einem der naheliegenden Kindergärten unterzubringen, auch diverse Schulen sind "kinderleicht" erreichbar. In Stadtbergen/Leitershofen befinden sich mehrere Grundschulen, sowie eine Mittelschule, sodass Ihre Kinder bestmöglich schulisch betreut sind.

**\*\*Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein\*\***

Die Region bietet zahlreiche Freizeitaktivitäten. Für Sportbegeisterte stehen unter anderem Tennisplätze, Golfplätze sowie ein modernes Sportzentrum in Stadtbergen zur Verfügung. Familien schätzen die Nähe zu mehreren Spielplätzen, dem Hallenbad und dem beliebten Freibad Stadtbergen.

Stadtbergen/Leitershofen bietet eine seltene Mischung aus Naturidylle, Freizeitvielfalt und urbaner Nähe. Ob Sie die Ruhe in der Natur genießen, mit der Familie aktiv werden oder die kulturellen Möglichkeiten Augsburgs nutzen möchten – hier finden Sie einen Ort, der all diese Wünsche erfüllt.

Ein Zuhause in Leitershofen bedeutet Lebensqualität auf höchstem Niveau.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



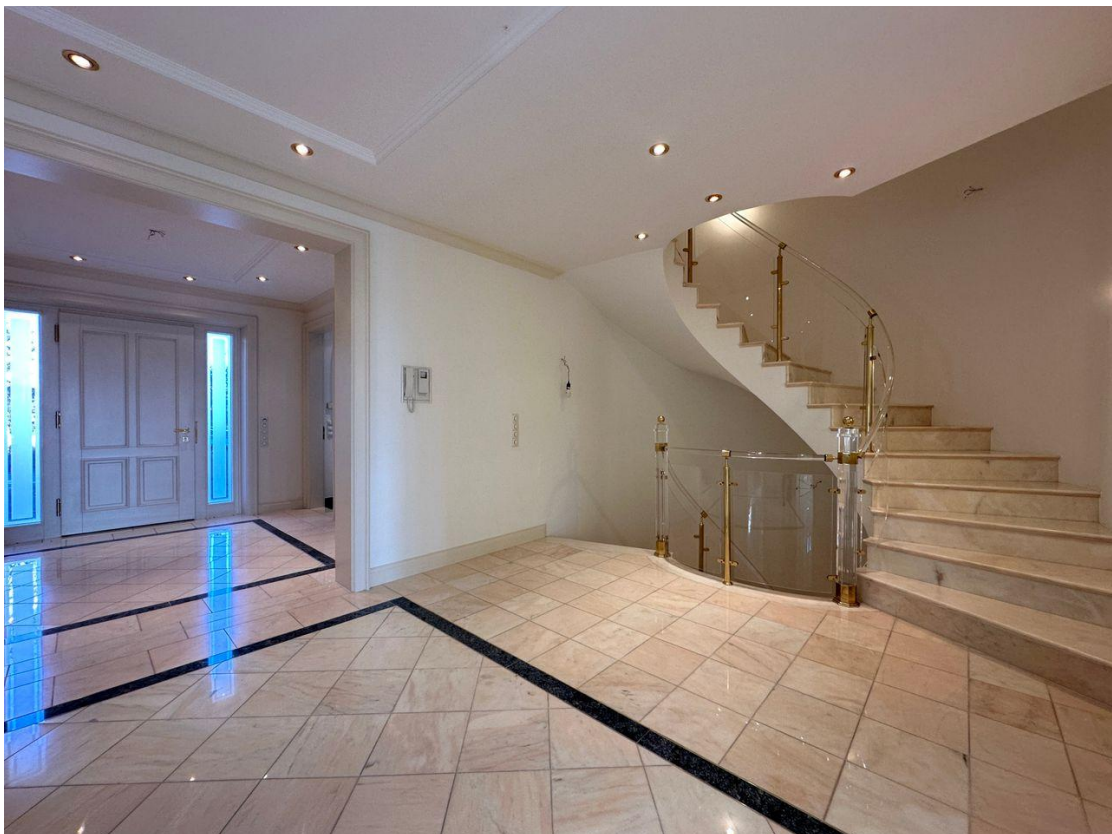
Haus mit großem Garten



Haus und Doppelgarage



Außenansicht



Eingangsbereich



Treppe im Eingangsbereich



Flur



Luxuriöse Treppe



Essbereich





Essbereich



Essbereich



Wohnzimmer..



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Einbauschränken



Wohnzimmer mit Einbauschränken



Wohnzimmer



Wintergarten



Küche mit Essbereich



Küche



Küche mit Essbereich



Küche



Küche



Gäste WC



Schlafzimmer im OG





begehbarer Kleiderschrank



Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer im OG



Schlafzimmer



Kinder-/Arbeitszimmer im OG



Kinder-/Arbeitszimmer im OG



Kinder-/Arbeitszimmer im OG



Kinder-/Arbeitszimmer im OG



Hauptbadezimmer im OG



Hauptbadezimmer im OG



Badezimmer



Badezimmer mit Wanne und Dusche



Badezimmer



Details

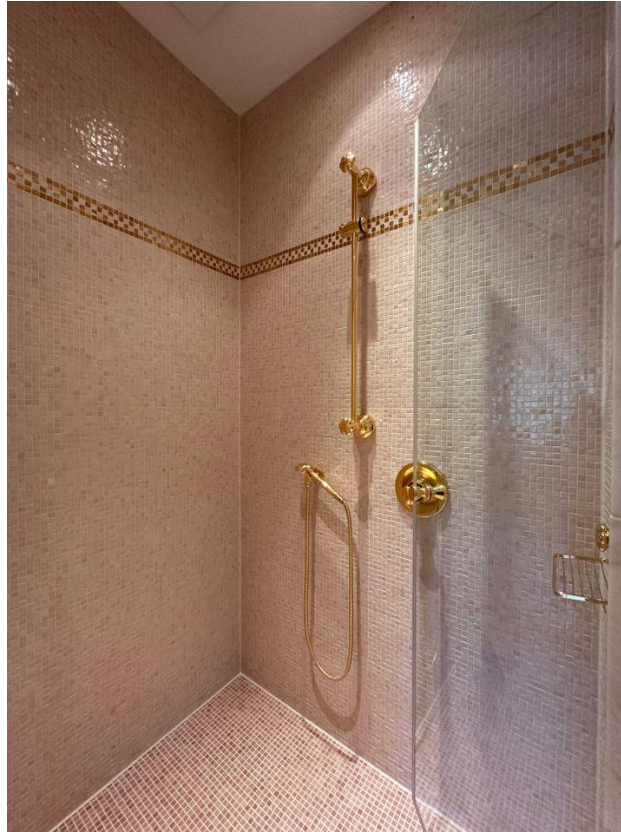


Flur im Obergeschoss



Zweites Badezimmer im OG





Dusche



Flur im UG



Zimmer 3 im UG



Küche im Untergeschoss



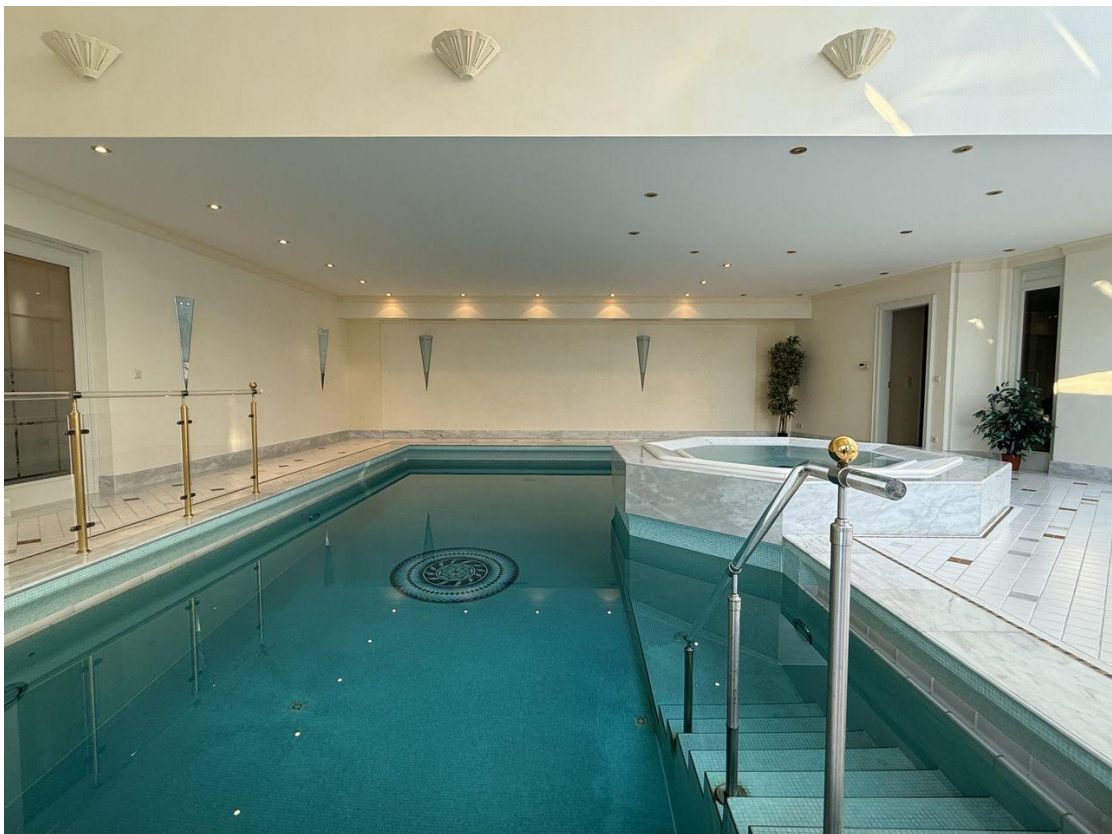
Bad im UG



Weinkeller



Weinkeller mit Sitzecke



Pool



Pool



Pool



Pool



Whirlpool



Dusche im Poolbereich



Sauna



Terrasse und Poolbereich.



Terrasse und Poolbereich





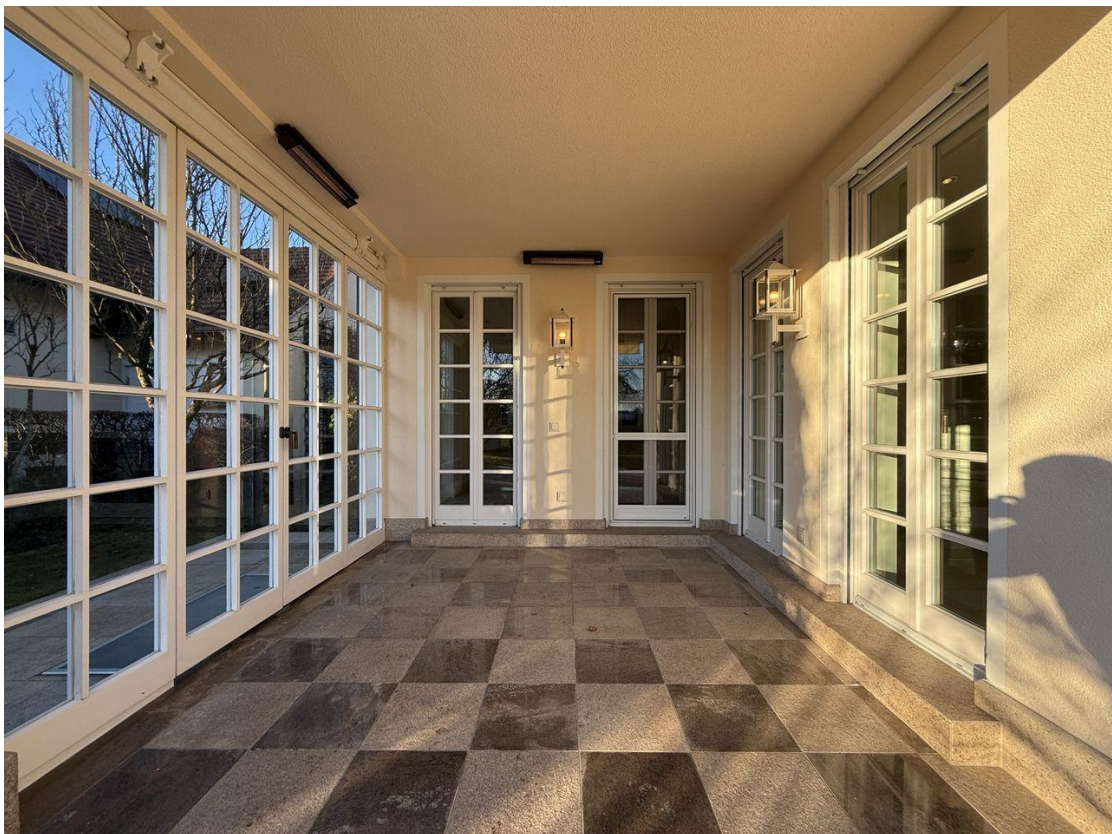
Doppelgarage



Doppelgarage



Terrasse und Wintergarten



Wintergarten



Wintergarten & Terrasse



Terrasse mit Gartenblick



Terrasse mit Garten



Hausansicht vom Garten



Gartenansicht



Großer Garten



Großer Garten mit Terrasse



Haus mit großem Garten



Gartenansicht



Hausansicht



Balkonausblick auf den Garten

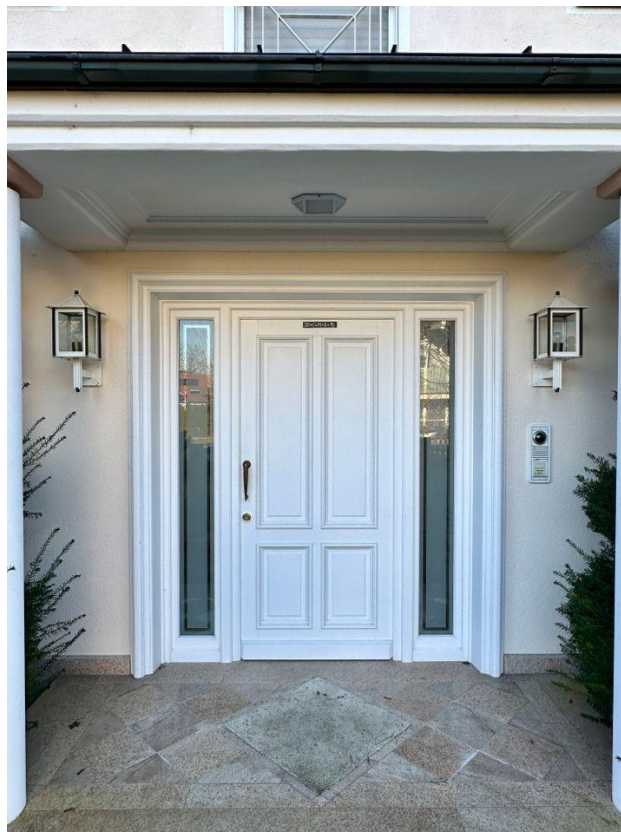


Ansicht Zufahrt zum Haus

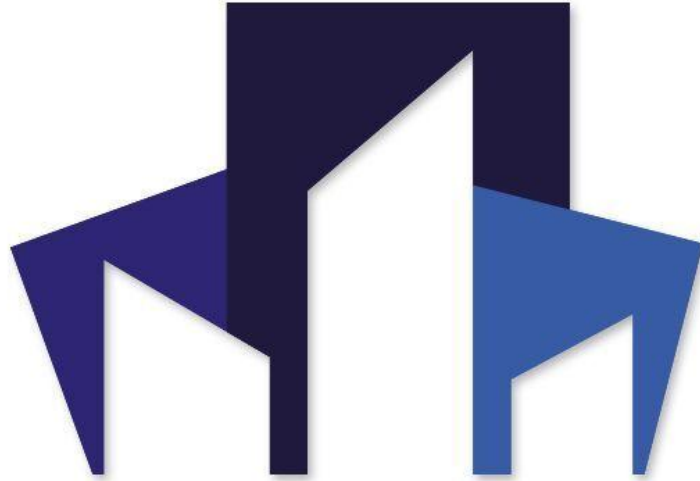




Vorderansicht des Hauses



Eingangstür



[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

## Kontakt

### **Katip Immobilien GmbH**

Konrad-Adenauer-Allee 21

86150 Augsburg

Telefon: 0821 / 408 904 11

E-Mail: [anfrage@katip-immobilien.de](mailto:anfrage@katip-immobilien.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr A. Katip

### **Impressum**

[www.katip-immobilien.de/impressum/](http://www.katip-immobilien.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.katip-immobilien.de](http://www.katip-immobilien.de)

