

**Bibertal / Bühl**

# **Gesunde Substanz für stilvolles Wohnen – Familienheim mit Wintergarten, Garage und Garten**

**Objektnummer: 26450003**



**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 699 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26450003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>369.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 140 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2000</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Carport, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>244.60 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.03.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1970</b>

Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



 **Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

Telefon: 08222 – 9951 951

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Die Immobilie



Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl

## Grundrisse



Erdgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



## Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

## Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet. Er dient nur der Vorinformation.

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1970 in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus in ruhiger, gefragter Wohnlage in Bibertal bietet auf einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> eine ehrliche und beständige Grundlage für die Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnideen. Die Immobilie präsentiert sich in einem soliden Zustand, der aber eine umfassende Auffrischung erfordert, um ein zeitgemäßes Heim für Sie und Ihre Familie zu schaffen. Besonders attraktiv ist das ca. 699 m<sup>2</sup> große, ebene und regelmäßig geschnittene Grundstück.

### Stil und Funktionalität

Schon beim Eintreten durch den überdachten Eingangsbereich empfängt Sie ein helles Treppenhaus, das den Blick nach oben und in die Wohnräume freigibt. Das Herzstück des Hauses ist zweifellos das weitläufige Wohnzimmer, das durch sein Holzparkett eine behagliche Wärme ausstrahlt. Durch einen geschickten Wanddurchbruch und eine charmante Durchreiche ist es mit dem Essbereich verbunden. Diese offene Gestaltung lässt die Räume atmen und sorgt für ein Gefühl von Weite. Ein besonderer Lichtblick ist der im Jahr 2000 angebaute Wintergarten, der direkt an das Esszimmer anschließt. Nach Süden ausgerichtet, fängt er die Sonnenstrahlen ein und schafft einen hellen Ort zum Entspannen, fast so, als säße man mitten im Garten. Bei guter Witterung können Sie natürlich auch draußen auf der angrenzenden Terrasse sitzen. Die separate Küche bietet viel Platz und ist vom Essbereich sowie vom Treppenhaus aus zugänglich. Das Gäste-WC im Garderobenbereich rundet das Raumangebot im Erdgeschoss funktional ab.

### Schlafbereich mit individueller Zimmereinteilung

Im Obergeschoss erschließt das helle, offen gestaltete Treppenhaus die privaten Räumlichkeiten der Familie sowie das modernisierte Tageslichtbad mit Eckbadewanne, separater Dusche, WC und Bidet. Die ursprüngliche Raumaufteilung wurde auf dieser Etage durch die nachträgliche Unterteilung eines Zimmers verändert. Hierdurch sind zwei kompakte Räume entstanden, von denen einer als Durchgangszimmer fungiert. Diese Anordnung lässt sich praktisch nutzen, beispielsweise als Kombination aus Ankleide und Schlafbereich oder als Kinderzimmer mit vorgeschaltetem Spielbereich. Das größte Schlafzimmer bietet einen Zugang zum Südbalkon.

### Vielseitige Nutzflächen für Hobby und Freizeit

Im Kellergeschoss finden sich der große Heizraum mit Platz zum Wäschetrocknen oder für eine Werkstatt, eine Waschküche mit Ausgang zur Außentreppe und einer praktischen zusätzlichen Dusche, ein kühler Vorratsraum, der Öltankraum – und ein großes Zimmer, das früher als Partyraum genutzt wurde. Ergänzt wird das Platzangebot im Außenbereich durch eine gut dimensionierte Garage mit integrierter Arbeitsgrube und einem großen

angrenzenden Raum, der sich vielfältig für Ihre Hobbys oder als gemütliches Gartenwohnzimmer nutzen lässt. Ein großzügiger Carport bietet zusätzlichen geschützten Stellplatz auch für überhohe Fahrzeuge. Das gut nutzbare Grundstück bietet viel Raum für gärtnerische Entfaltung oder als sichere Spielfläche für Ihre Kinder.

#### **Zustand im Detail**

Die vorhandenen Teppichböden werden Sie ganz ersetzen wollen, während Sie das im Haus verlegte Parkett durch eine fachgerechte Aufarbeitung wieder zu altem Glanz bringen können. Auch die Wandflächen mit den alten Tapeten bedürfen einer grundlegenden Auffrischung. Die technische Substanz bietet mit doppelt verglasten Kunststofffenstern aus verschiedenen Modernisierungsphasen zwischen 1991 und 2009 sowie einem im Jahr 2000 modernisierten Badezimmer eine solide Ausgangsbasis. Die massive Betondecke zum zugänglichen Dachspitz lässt sich einfach von oben her dämmen. Sie können den energetischen und technischen Zustand des Hauses von da ausgehend ganz nach Ihren Vorstellungen und in Ihrem eigenen Tempo weiterentwickeln.

#### **Ihr neues Zuhause – ein Projekt mit Zukunft**

Dieses Haus wartet darauf, durch eine liebevolle Renovierung neues Leben eingehaucht zu bekommen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die soliden Parkettböden neu beleben und die Räume durch frische Wandgestaltungen nach Ihrem Geschmack verwandeln. Der Wintergarten wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz, an dem Sie den Blick in den Garten genießen können, den Sie Schritt um Schritt nach Ihren eigenen Vorstellungen weiterentwickeln. Hier erwerben Sie nicht nur ein Haus, sondern eine solide Wertanlage mit viel Raum zur persönlichen Entfaltung in einer gewachsenen Umgebung.

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## **Ausstattung und Details**

- + **Baujahr 1970**
- + **ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- + **ca. 699 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche**
- + **6 Zimmer (eines davon als Durchgangszimmer)**
- + **großer Wintergarten**
- + **separates Gäste-WC**
- + **Doppelt verglaste Kunststofffenster**
- + **Badezimmer modernisiert**
- + **DSL Anschluss (Glasfaserausbau ist in der Gemeinde gerade im Gange)**
- + **Süd-Balkon und Süd-Terrasse**
- + **Partyraum im Keller**
- + **Kelleraußentreppe**
- + **Garage mit Arbeitsgrube**
- + **Partyraum neben Garage**
- + **überhoher Carport**

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## **Alles zum Standort**

**Bibertal liegt idyllisch im Landkreis Günzburg und umfasst mehrere Ortsteile. Es bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und einer guten Anbindung an wichtige Verkehrswege. Die Gemeinde mit ihren ca. 5.000 Einwohnern kombiniert ein hohes Maß an Lebensqualität mit den Vorteilen einer naturnahen Lage und guter Erreichbarkeit. Diese einzigartige Mischung macht die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.**

**Hier prägen traditionelle Werte und ein aktives Gemeindeleben den Alltag. Veranstaltungen und kulturelle Angebote stärken den sozialen Zusammenhalt und machen das Leben in Bibertal besonders lebenswert. Lassen Sie sich von der naturnahen Umgebung begeistern, die geprägt ist vom namensgebenden Tal der Biber, von Feldern, Wäldern und malerischen Wanderwegen. Die Gemeinde ist Teil des Radwanderwegs "Wasserspuren" und bietet vier eigene Wanderwege, die zur aktiven Erholung einladen. Die Nähe zum Freizeitpark Legoland Deutschland in Günzburg ist besonders für Familien attraktiv. Sport- und Musikvereine entfalten eine rege Tätigkeit und fördern die Gemeinschaft.**

**Bibertal verfügt über eine funktionale Infrastruktur: Zwei Grundschulstandorte, mehrere Kindergärten, eine Volkshochschule sowie zwei Büchereien stehen zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen befinden sich im nahe gelegenen Günzburg. Eine Hausarztpraxis im Ort bietet medizinische Grundversorgung. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Markendiscouter, eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie einige kleinere Läden und regionale Anbieter. Verschiedene Gaststätten verwöhnen Sie mit regionaler Küche.**

**Die Nähe zur Autobahn A8 (Auffahrt Leipheim) und zur Autobahn A7 (Auffahrt Nersingen) sorgt für eine hervorragende überregionale Anbindung. Günzburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, Ulm und Augsburg sind ebenfalls in angenehmer Reichweite. Der öffentliche Nahverkehr ist durch den Flexibus für eine ländliche Region überraschend attraktiv .**

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26450003 - 89346 Bibertal / Bühl**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Björn Pampuch**

---

**Mühlstraße 3, 89331 Burgau**  
**Tel.: +49 8222 - 99 51 951**  
**E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**