

Biberbach

# Großzügiges Anwesen in Biberbach für Lebensträume, Generationen und Visionen

Objektnummer: 25122113



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

**KAUFPREIS: 960.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.162 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

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

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25122113</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>960.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 303 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Zimmer</b>	<b>10</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 47 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>1961</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>299.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>18.03.2035</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1961</b>

Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Augsburg**



Höchstnote für

**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26

Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach

## Die Immobilie



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0821 50 89 06-21

Shop Augsburg | Werbhausgasse 2, Eingang Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Ein erster Eindruck

Manche Immobilien sind mehr als nur vier Wände – sie sind ein Lebensgefühl, ein Ort voller Möglichkeiten und ein Fundament für Generationen.

Dieses außergewöhnliche Ein- bzw. Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Gewerbefläche aus dem Baujahr 1961 ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort voller Möglichkeiten. Auf einem weitläufigem Grundstück von 1.162 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein Anwesen mit großzügiger Wohn- und Nutzfläche, das durch flexible Raumkonzepte, separate Zugänge und einen idyllischen Garten überzeugt. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Kapitalanlage – hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Perspektiven.

Das Erdgeschoss bietet ein angenehmes Raumgefühl mit hellen, freundlichen Räumen, Küche und ein Tageslichtbad. Ergänzt wird es durch eine Gewerbefläche, die über einen eigenen Eingang zugänglich ist und somit perfekt für Büro, Praxis, Atelier oder als zusätzliche Einheit genutzt werden kann.

Im Obergeschoss entfaltet sich ein großzügiger Wohnbereich mit mehreren Räumlichkeiten, einer Küche sowie einem weiteren Bad. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Gewerbefläche im Erdgeschoss – ideal für Selbstständige oder für die Verbindung von Familie und Beruf.

Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss rundet das Angebot ab: der offene Grundriss, das eigene Bad und ein vorhandener Küchenanschluss machen diese Ebene zu einer eigenständigen Wohneinheit oder zu einem inspirierenden Rückzugsort für heranwachsende Familienmitglieder.

Ein durchdachtes Detail ist das separate Treppenhaus, das jede Einheit individuell erschließt. Damit eignet sich das Anwesen sowohl für Generationenwohnen als auch für Kapitalanleger, die drei separate Wohneinheiten schaffen möchten. Alle Räume sind lichtdurchflutet, freundlich und bieten viel Gestaltungsspielraum.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit gepflegtem Garten – ein Rückzugsort, der Erholung, Natur und Platz für Freizeit verbindet. Zwei Garagen und weitere Stellplätze runden den Komfort ab.

Die Lage in Biberbach verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen im Grünen mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

**Dieses Anwesen ist ein Haus mit Charakter und Zukunft – perfekt für Familien,  
Selbstständige und Investoren, die auf der Suche nach etwas Besonderem sind.**

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

## **Ausstattung und Details**

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- private Bürofläche, ca. 47 m<sup>2</sup>
- drei vollständig getrennte Wohneinheiten mit separaten Zugängen
- auf jeder Wohnebene ein voll ausgestattetes Badezimmer
- voll unterkellert mit zusätzlichem Hobbyraum
- überdachte Balkone
- Terrasse
- großzügiger Garten
- zwei Garagenstellplätze

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

## **Alles zum Standort**

**Die Gemeinde Biberbach liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg, eingebettet zwischen Augsburg und Donauwörth. Mit rund 3.500 Einwohnern bietet der Ort eine naturnahe, ruhige Wohnlage und überzeugt zugleich durch eine gute Verkehrsanbindung in die umliegenden Städte.**

**Durch die Nähe zur Bundesstraße B2 ist Augsburg in etwa 20 Fahrminuten erreichbar, Donauwörth in ca. 25 Minuten. Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) erreicht man über die Anschlussstelle Adelsried oder Augsburg-West ebenfalls in kurzer Fahrzeit. Damit ist Biberbach auch für Berufspendler eine attraktive Wohnlage.**

**Biberbach verfügt über eine solide Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ärztlicher Versorgung. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Kultur finden sich in den umliegenden Städten wie Meitingen, Gersthofen oder Augsburg.**

**Die Kombination aus idyllischer, ländlicher Umgebung und guter Anbindung macht Biberbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Naturliebhaber.**

**Objektnummer: 25122113 - 86485 Biberbach**

## **Sonstige Angaben**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 299.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 25122113 - 86485 Biberbach**

## **Ansprechpartner**

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

**Gabriele Gräf**

---

**Werbhausgasse 2 / Eingang Bäcker-gasse, 86150 Augsburg**

**Tel.: +49 821 - 50 89 062 1**

**E-Mail: [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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