

Biberbach

# Exclusive property in Biberbach – where living comfort meets sustainability

Property ID: 25122038



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

**PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.200 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## At a glance

Property ID	25122038	Purchase Price	1.200.000 EUR
Living Space	ca. 242 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	8	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1992		
Type of parking	2 x Garage, 1 x Other		

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	68.46 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.02.2035	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## The property



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 Bäckerstraße | 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)

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## A first impression

This exceptional property combines modern living comfort, sustainable technology, and exclusive living at the highest level. Situated on a generous plot, this estate offers a perfect balance of elegance, functionality, and an unparalleled living experience – ideal for discerning buyers who value quality and individuality. Located in a sought-after residential area of Biberbach, the house impresses with its spacious, thoughtfully designed layout. The expansive living area creates an open and inviting ambiance. The full basement significantly expands the available space and, in addition to versatile areas, includes a separate guest room with its own bathroom – an ideal solution for visitors or as a private retreat. The light-filled living area forms the heart of the house and features a distinctive wood-burning stove that creates a cozy atmosphere. High-quality plank and wood flooring underscore the stylish charm and ensure a pleasant living environment. Directly adjacent, the impressive conservatory with its gallery and expansive glazing offers unique views of the surrounding nature and allows for a connection with nature in every season. This property also sets standards in terms of sustainability: A state-of-the-art heat pump, combined with a photovoltaic and solar thermal system, provides a future-proof, energy-efficient heating solution and reduces operating costs to a minimum. The exclusive outdoor area transforms the property into a private oasis of well-being. A refreshing pool, a Finnish sauna, a stylish party hut, and a fully equipped outdoor kitchen offer perfect conditions for relaxation and socializing in your own home. This property combines upscale living comfort with cutting-edge technology and unique amenities – a rare opportunity for those seeking something truly special.

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## Details of amenities

- ruhig gelegenes Grundstück direkt am Bach
- Wintergarten über zwei Stockwerke
- innenliegender Balkon
- großzügiger Garten
- Weinecke im Keller
- beheizbarer Außenpool
- Steinofen in überdachter Terrasse
- Terrasse
- Außenküche
- Brunnen
- PV Anlage
- Solarthermie
- Wärmepumpe
- Wallbox
- Garage mit Außenstellplatz

**Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach**

## All about the location

Die idyllische Gemeinde Biberbach, eingebettet in die malerische Hügellandschaft des schwäbischen Voralpenlandes, vereint auf beeindruckende Weise naturnahe Lebensqualität mit hervorragender Erreichbarkeit.

Verkehrstechnisch ist Biberbach bestens angebunden: Über die nahegelegene Bundesstraße B2 gelangt man schnell nach Augsburg und in die umliegende Region. Zudem sorgt die Nähe zur Autobahn A8 für eine komfortable Verbindung in Richtung München und Stuttgart, wodurch sich der Standort ideal für Pendler eignet.

Im Ort selbst sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden, darunter Supermärkte, Ärzte, Schulen und Kindergärten. Die gut ausgebaute Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleisten, dass sowohl Familien als auch Berufspendler von einer hohen Lebensqualität profitieren.

Biberbach liegt an der Biber, einem ruhigen Nebenfluss der Schutter, der sanft am Grundstück vorbeifließt. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wiesen und kleinen Wäldern, was der Region einen ländlichen und naturnahen Charakter verleiht.

Für Interessenten bietet die Region eine gelungene Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Erreichbarkeit, was Biberbach zu einem sehr begehrten Standort für Immobilien macht.

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 68.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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