

Biberbach

# Spacious property in Biberbach for life's dreams, generations and visions

*Property ID: 25122113*



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

**PURCHASE PRICE: 960.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 303 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.162 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25122113 - 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: 25122113 - 86485 Biberbach

## At a glance

Property ID	25122113	Purchase Price	960.000 EUR
Living Space	ca. 303 m²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 47 m²
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1961		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	299.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property





Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property





Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property





Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property





Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property



Property ID: 25122113 - 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)

# 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



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

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 Bäckergerasse | 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: 25122113 - 86485 Biberbach

## A first impression

Some properties are more than just four walls – they represent a lifestyle, a place brimming with possibilities, and a foundation for generations to come. This exceptional single-family or two-family home with additional commercial space, built in 1961, is far more than just a home – it's a place brimming with potential. Situated on a spacious 1,162 m<sup>2</sup> plot, this property offers generous living and usable space, boasting flexible room layouts, separate entrances, and an idyllic garden. Whether as a multi-generational home, a combination of living and working space, or an attractive investment property, this home offers a wealth of possibilities. The ground floor provides a pleasant atmosphere with bright, welcoming rooms, a kitchen, and a bathroom with natural light. It is complemented by a commercial space with its own entrance, making it perfect for an office, practice, studio, or as an additional unit. Upstairs, a spacious living area unfolds, comprising several rooms, a kitchen, and another bathroom. From here, there is direct access to the commercial space on the ground floor – ideal for freelancers or those seeking to combine family and career. The converted attic completes the offering: the open floor plan, en-suite bathroom, and existing kitchen connection make this level a self-contained apartment or an inspiring retreat for growing family members. A thoughtful detail is the separate staircase, providing individual access to each unit. This makes the property suitable for multi-generational living as well as for investors who wish to create three separate living units. All rooms are flooded with light, inviting, and offer plenty of design flexibility. The expansive grounds with a well-maintained garden are particularly noteworthy – a haven that combines relaxation, nature, and leisure space. Two garages and additional parking spaces further enhance the convenience. The location in Biberbach combines the best of both worlds: peaceful living surrounded by nature with excellent connections to the surrounding towns and cities. This property is a house with character and a future – perfect for families, self-employed individuals, and investors seeking something special.

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## Details of amenities

- 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



**Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach**

## All about the location

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.

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

## Other information

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 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: 25122113 - 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)