

Biberbach

Propiedad exclusiva en Biberbach: donde la comodidad se une a la sostenibilidad

Número de propiedad: 25122038



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 242 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m²

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

De un vistazo

Número de propiedad	25122038
Superficie habitable	ca. 242 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1992
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje, 1 x Otros

Precio de compra	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	27.02.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	68.46 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1992

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

La propiedad



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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

Una primera impresión

Esta excepcional propiedad combina el confort moderno, la tecnología sostenible y una vida exclusiva al más alto nivel. Ubicada en una amplia parcela, esta propiedad ofrece el equilibrio perfecto entre elegancia, funcionalidad y una experiencia de vida inigualable, ideal para compradores exigentes que valoran la calidad y la individualidad. Ubicada en una codiciada zona residencial de Biberbach, la casa impresiona por su espaciosa y cuidada distribución. La amplia sala de estar crea un ambiente abierto y acogedor. El sótano, completamente equipado, amplía considerablemente el espacio disponible y, además de ofrecer zonas versátiles, incluye una habitación de invitados independiente con baño propio, ideal para visitas o como refugio privado. La luminosa sala de estar es el corazón de la casa y cuenta con una distintiva estufa de leña que crea un ambiente acogedor. Los suelos de madera y tablones de alta calidad realzan el encanto elegante y garantizan un ambiente agradable. Justo al lado, el impresionante invernadero, con su galería y amplios ventanales, ofrece vistas únicas de la naturaleza circundante y permite conectar con ella en cualquier estación. Esta propiedad también marca la pauta en sostenibilidad: una bomba de calor de última generación, combinada con un sistema fotovoltaico y solar térmico, ofrece una solución de calefacción energéticamente eficiente y con garantía de futuro, además de reducir al mínimo los costes operativos. La exclusiva zona exterior transforma la propiedad en un oasis privado de bienestar. Una refrescante piscina, una sauna finlandesa, una elegante caseta para fiestas y una cocina exterior totalmente equipada ofrecen las condiciones perfectas para relajarse y socializar en su propio hogar. Esta propiedad combina un confort de lujo con tecnología de vanguardia y servicios únicos: una oportunidad única para quienes buscan algo verdaderamente especial.

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 68.46 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25122038 - 86485 Biberbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com