

Biberbach

Espaciosa propiedad en Biberbach para los sueños, generaciones y visiones de la vida.

Número de propiedad: 25122113



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 960.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 303 m² • HABITACIONES: 10 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.162 m²**

Número de propiedad: 25122113 - 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: 25122113 - 86485 Biberbach

De un vistazo

Número de propiedad	25122113	Precio de compra	960.000 EUR
Superficie habitable	ca. 303 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Habitaciones	10	Estado de la propiedad	Estructura
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 47 m ²
Año de construcción	1961	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	299.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	18.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

La propiedad



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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

Una primera impresión

Algunas propiedades son más que cuatro paredes: representan un estilo de vida, un lugar repleto de posibilidades y una base para las generaciones venideras. Esta excepcional vivienda unifamiliar o bifamiliar con espacio comercial adicional, construida en 1961, es mucho más que un hogar: es un lugar con un gran potencial. Ubicada en una espaciosa parcela de 1162 m², esta propiedad ofrece un generoso espacio habitable y útil, con distribuciones flexibles, entradas independientes y un idílico jardín. Ya sea como vivienda multigeneracional, una combinación de espacio habitable y de trabajo, o una atractiva propiedad de inversión, esta casa ofrece un sinfín de posibilidades. La planta baja ofrece un ambiente agradable con habitaciones luminosas y acogedoras, una cocina y un baño con luz natural. Se complementa con un espacio comercial con entrada propia, lo que la hace perfecta para una oficina, un estudio, un estudio o como unidad adicional. En la planta superior, se despliega una amplia sala de estar, compuesta por varias habitaciones, una cocina y un baño adicional. Desde aquí, se accede directamente al local comercial de la planta baja, ideal para autónomos o quienes buscan compaginar familia y trabajo. El ático reformado completa la oferta: la distribución abierta, el baño en suite y la cocina integrada convierten esta planta en un apartamento independiente o en un refugio inspirador para familias en crecimiento. Un detalle muy cuidado es la escalera independiente, que proporciona acceso individual a cada unidad. Esto hace que la propiedad sea ideal tanto para familias multigeneracionales como para inversores que deseen crear tres viviendas independientes. Todas las estancias son luminosas, acogedoras y ofrecen una gran flexibilidad de diseño. Destaca especialmente el amplio terreno con un jardín bien cuidado: un remanso de paz que combina relajación, naturaleza y ocio. Dos garajes y plazas de aparcamiento adicionales aumentan aún más la comodidad. Su ubicación en Biberbach combina lo mejor de ambos mundos: una vida tranquila en plena naturaleza con excelentes conexiones con las ciudades de los alrededores.

Esta propiedad es una casa con carácter y futuro, perfecta para familias, autónomos e inversores que buscan algo especial.

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

Detalles de los servicios

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- private Bürofläche, ca. 47 m²
- 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

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25122113 - 86485 Biberbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 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