

Biberbach

## Propriété exclusive à Biberbach – où le confort de vie rencontre le développement durable

**CODE DU BIEN: 25122038**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach**

## En un coup d'œil

|                        |                        |                              |   |
|------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 25122038               | Prix d'achat                 | 1.200.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 242 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture        | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                           |
| Pièces                 | 8                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher     | 4                      | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains        | 3                      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction  | 1992                   |                              |   |
| Place de stationnement | 2 x Garage, 1 x Autre  |                              |   |

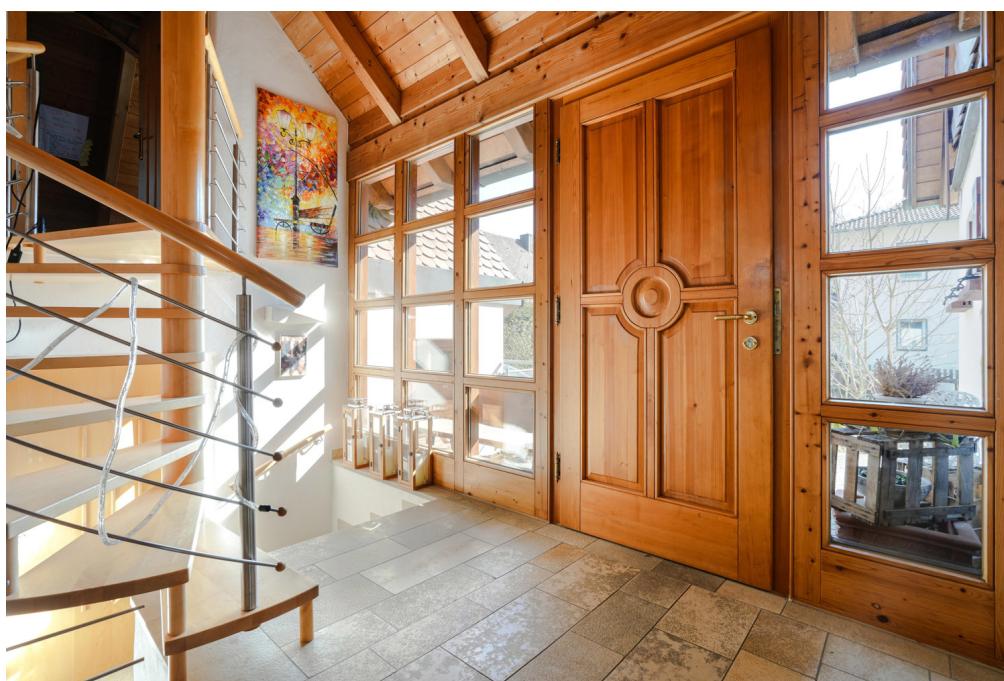
CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## Informations énergétiques

|  |   |   |                            |
|--|---|---|----------------------------|
| Type de chauffage                          | Chauffage centralisé                    | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                  | Électricité                             | Consommation d'énergie                                | 68.46 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 27.02.2035                              | Classement énergétique                                | B                          |
| Source d'alimentation                      | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 1992                       |

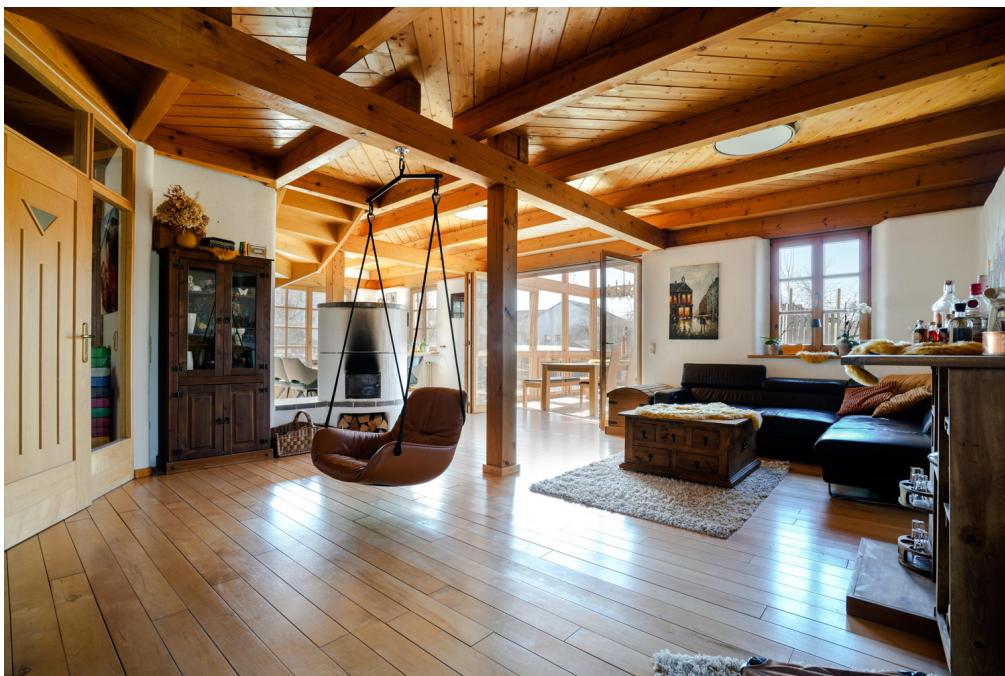
CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



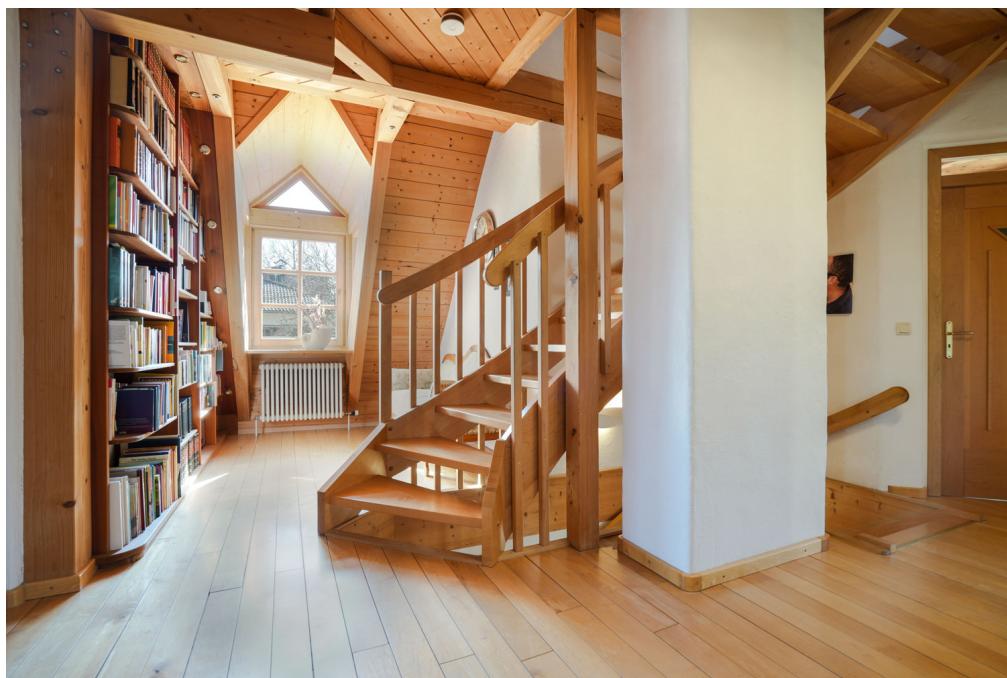
CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



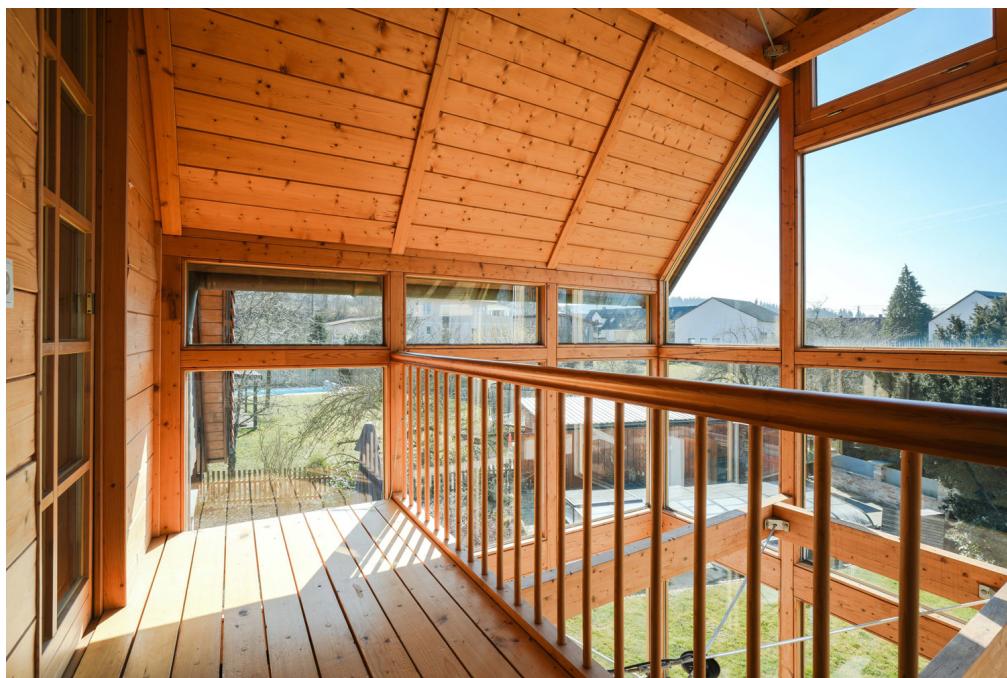
CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



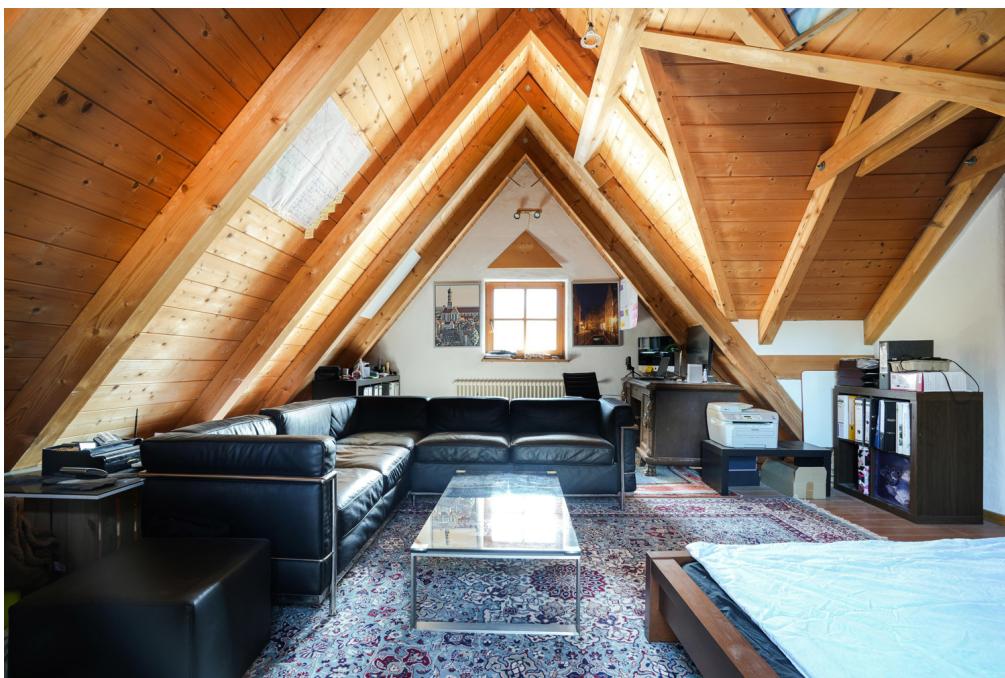
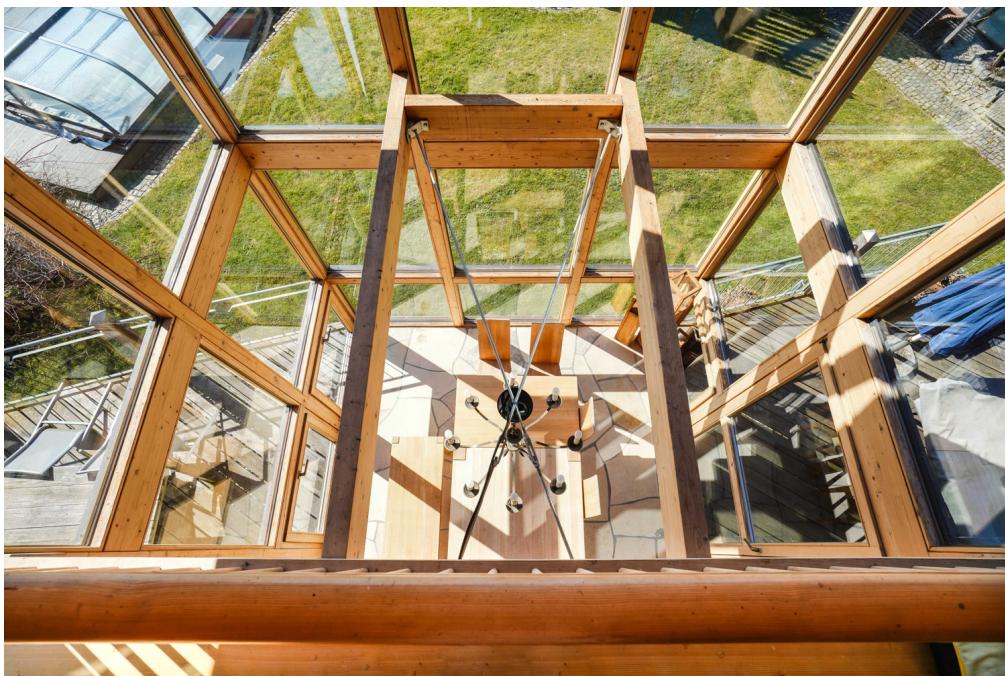
CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## La propriété



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)

**CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Une première impression

Cette propriété d'exception allie confort moderne, technologies durables et un cadre de vie exclusif. Située sur un terrain généreux, cette demeure offre un équilibre parfait entre élégance, fonctionnalité et une expérience de vie incomparable – idéale pour les acheteurs exigeants qui apprécient la qualité et l'originalité. Nichée dans un quartier résidentiel prisé de Biberbach, la maison impressionne par son agencement spacieux et bien pensé. Le vaste séjour crée une ambiance ouverte et accueillante. Le sous-sol aménagé agrandit considérablement la surface habitable et, outre des espaces polyvalents, comprend une chambre d'amis indépendante avec salle de bain privative – une solution idéale pour recevoir des visiteurs ou pour un refuge privé. Le séjour lumineux constitue le cœur de la maison et est agrémenté d'un poêle à bois qui crée une atmosphère chaleureuse. Les parquets de haute qualité soulignent le charme raffiné et garantissent un cadre de vie agréable. Juste à côté, l'impressionnante véranda, avec sa galerie et ses larges baies vitrées, offre une vue imprenable sur la nature environnante et permet de profiter de la nature en toute saison. Cette propriété fait également figure de référence en matière de développement durable : une pompe à chaleur de pointe, associée à un système photovoltaïque et solaire thermique, offre une solution de chauffage écoénergétique et pérenne, tout en minimisant les coûts d'exploitation. L'espace extérieur exclusif transforme la propriété en un véritable havre de paix et de bien-être. Une piscine rafraîchissante, un sauna finlandais, un élégant pavillon de réception et une cuisine extérieure entièrement équipée offrent un cadre idéal pour se détendre et recevoir chez soi. Cette propriété allie un confort haut de gamme à une technologie de pointe et des prestations uniques – une opportunité rare pour ceux qui recherchent un bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten Infrastrukturen 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.

**CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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