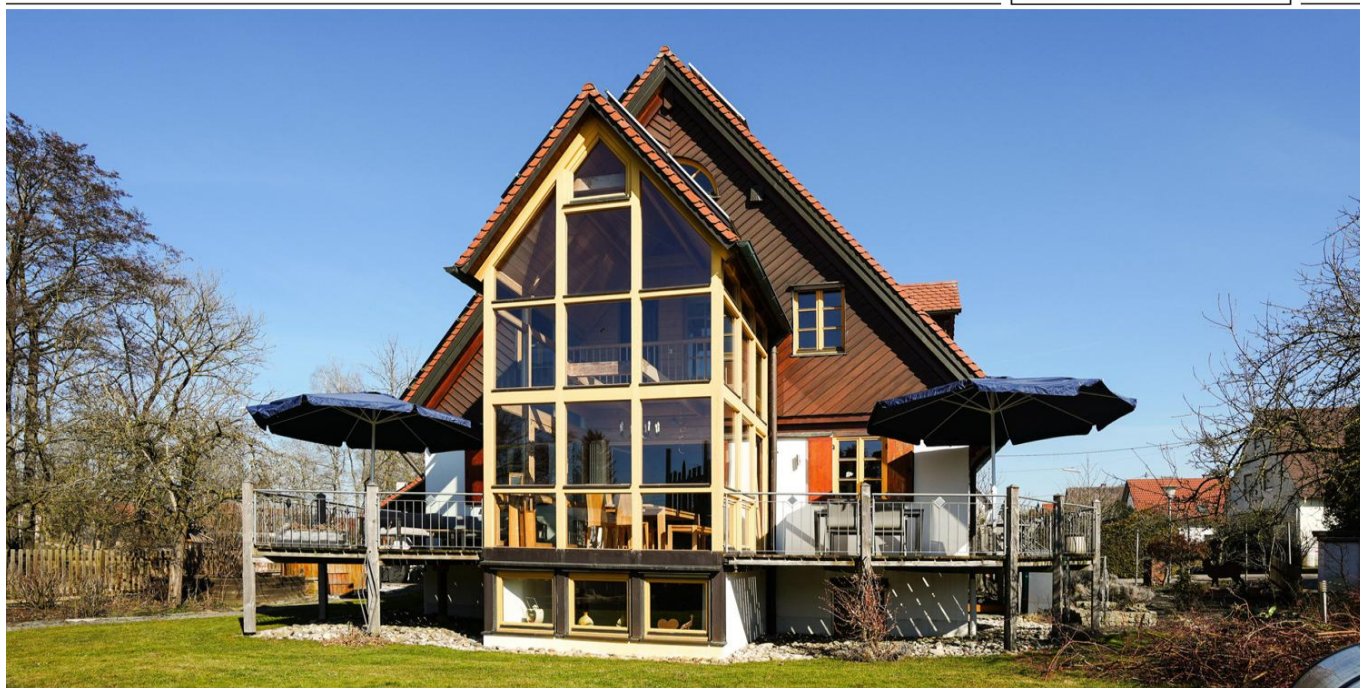


Biberbach

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

CODE DU BIEN: 25122038



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 242 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m²

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
Surface habitable	ca. 242 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x Garage, 1 x Autre

Prix d'achat	1.200.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

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/m²a
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



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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 Bäckerstraße | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

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 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.

CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25122038 - 86485 Biberbach

Contact

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

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

E-Mail: augsburg@von-poll.com

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

www.von-poll.com