

Biberbach - Biberbach

Wohnhaus mit besonderem Charme und viel Platz für die Familie

CODE DU BIEN: 26122085



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 206,32 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 710 m²

CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - 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: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26122085
Surface habitable	ca. 206,32 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1976
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	745.000 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, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2036	Consommation d'énergie	209.00 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



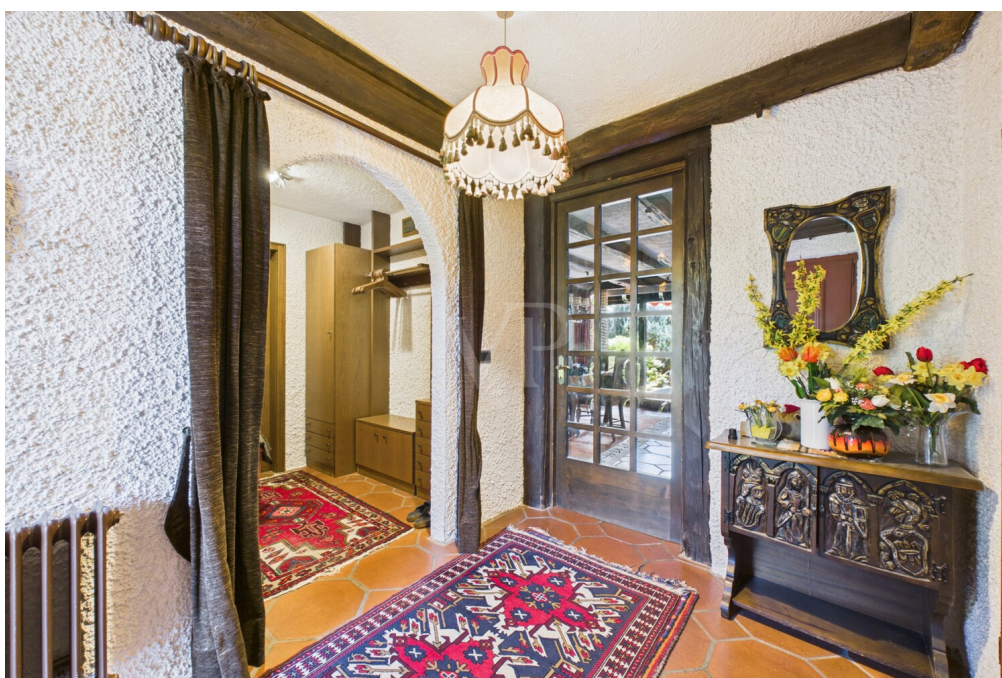
CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

La propriété



CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

Une première impression

Architektonische Besonderheiten, großzügige Wohnflächen und ein außergewöhnliches Grundstückspotenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Mit rund 206 m² Wohnfläche überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine markante Split-Level-Bauweise, ein durchdachtes Raumkonzept und den unverwechselbaren Charakter hochwertiger Architektur der 1970er-Jahre. Bis heute vermittelt das Haus ein Wohngefühl, das sich wohltuend von klassischen Grundrissen abhebt.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, von dem aus sich die einzelnen Wohnebenen harmonisch erschließen. Der Kochbereich mit angrenzender Speisekammer und praktischer Durchreiche zum Esszimmer verbindet Funktionalität mit kurzen Wegen. Wenige Stufen führen in den weitläufigen Wohnbereich, der mit seinem Kaminofen, großen Fensterflächen und dem fließenden Übergang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses bildet.

Die großzügige Terrasse erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet gemeinsam mit dem Außenkamin den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Der eingewachsene Garten schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Erholen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein.

Im Obergeschoss setzt sich das offene Wohnkonzept konsequent fort. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen maßgefertigten Einbauschranks sowie ein Bad en Suite und bildet einen komfortablen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Badezimmer ergänzt diese Wohnebene. Balkon und geschützte Loggia eröffnen weitere Rückzugsmöglichkeiten mit Blick ins Grüne.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem außergewöhnlichen Raumangebot. Hobbyraum, Büro, Werkstatt sowie mehrere Abstell- und Vorratsräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Saunabereich mit Dusche schafft zusätzlichen Wohnkomfort und macht diese Ebene zu einer wertvollen Erweiterung des Hauses. Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt ans Haus angeschlossene Doppelgarage mit komfortablem Zugang.

Ein besonderes Highlight ist das Grundstück: Neben der bestehenden Fläche von rund 710 m² besteht die Möglichkeit, das angrenzende Nachbargrundstück zu erwerben und die Gesamtfläche auf ca. 1.394 m² zu erweitern. Eine seltene Gelegenheit mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

Détails des commodités

- großzügige Räumlichkeiten
- Split-Level-Aufteilung
- EG teilweise mit Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Außenkamin
- Einbauküche mit Durchreiche zum Esszimmer
- Speisekammer
- hochwertige Terrakotta Fliesen aus Florenz „pavimenti in cotto di Firenze“
- Schlafzimmer mit Einbauschränk und Bad en suite
- drei Badezimmer
- Saunabereich mit Dusche
- Untergeschoss mit Hobbyraum, Büro und Werkstatt
- vollunterkellert
- Solarthermie
- Balkon
- Loggia
- Terrasse über zwei Ebenen
- elektrische Markise
- uneinsehbarer Garten
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- zwei Außenstellplätze
- optional mit 1.394 m² Grundstücksfläche

CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Biberbach liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg, eingebettet zwischen Augsburg und Donauwörth am östlichen Rand des "Naturpark Augsburg Westliche Wälder". 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 und ärztlicher Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Kultur finden sich in den umliegenden Städten wie Meitingen, Wertingen, Gersthofen oder Augsburg.

Die Kombination aus idyllischer, ländlicher Umgebung und guter Anbindung macht Biberbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Naturliebhaber.

CODE DU BIEN: 26122085 - 86485 Biberbach - Biberbach

Plus d'informations

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: 26122085 - 86485 Biberbach - 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