

**Biberbach**

Vaste propriété à Biberbach pour réaliser les rêves, les générations et les visions de la vie.

**CODE DU BIEN: 25122113**



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

**PRIX D'ACHAT: 960.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 303 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.162 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25122113 - 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: 25122113 - 86485 Biberbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25122113	Prix d'achat	960.000 EUR
Surface habitable	ca. 303 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Pièces	10	État de la propriété	Refait à neuf
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Surface de plancher	ca. 47 m <sup>2</sup>
Année de construction	1961	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	299.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25122113 - 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)

# 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

CODE DU BIEN: 25122113 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

**CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Une première impression

Certaines propriétés sont bien plus que quatre murs : elles incarnent un style de vie, un lieu regorgeant de possibilités et un héritage pour les générations futures. Cette maison d'exception, idéale pour une famille ou deux familles, avec son espace commercial indépendant, construite en 1961, est bien plus qu'une simple habitation : c'est un lieu au potentiel immense. Située sur un terrain spacieux de 1 162 m<sup>2</sup>, cette propriété offre de généreux espaces de vie et de travail, avec des agencements flexibles, des entrées séparées et un jardin idyllique. Que ce soit pour une famille multigénérationnelle, un espace combinant vie et travail, ou un investissement locatif attractif, cette maison offre une multitude de possibilités. Le rez-de-chaussée propose une atmosphère agréable avec des pièces lumineuses et accueillantes, une cuisine et une salle de bains baignée de lumière naturelle. Il est complété par un espace commercial avec sa propre entrée, idéal pour un bureau, un cabinet, un studio ou comme logement indépendant. À l'étage, un vaste espace de vie se déploie, comprenant plusieurs pièces, une cuisine et une autre salle de bains. De là, on accède directement à l'espace commercial du rez-de-chaussée – idéal pour les indépendants ou ceux qui souhaitent concilier vie familiale et professionnelle. Les combles aménagés complètent ce bien : leur espace ouvert, leur salle de bains privative et leur cuisine ouverte en font un appartement indépendant ou un refuge inspirant pour une famille qui s'agrandit. Un détail bien pensé : l'escalier séparé, offrant un accès individuel à chaque logement. Cette configuration rend la propriété idéale pour une famille multigénérationnelle, ainsi que pour les investisseurs souhaitant créer trois logements distincts. Toutes les pièces sont baignées de lumière, accueillantes et offrent une grande flexibilité d'aménagement. Le vaste terrain avec son jardin bien entretenu est particulièrement remarquable – un véritable havre de paix alliant détente, nature et loisirs. Deux garages et des places de parking supplémentaires renforcent le confort. Située à Biberbach, cette propriété offre le meilleur des deux mondes : une

vie paisible en pleine nature et une excellente desserte des villes et villages environnants. Cette maison de caractère, pleine de potentiel, est parfaite pour les familles, les indépendants et les investisseurs en quête d'un bien d'exception.

**CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Détails des commodités

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- private Bürofläche, ca. 47 m<sup>2</sup>
- 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

**CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25122113 - 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)