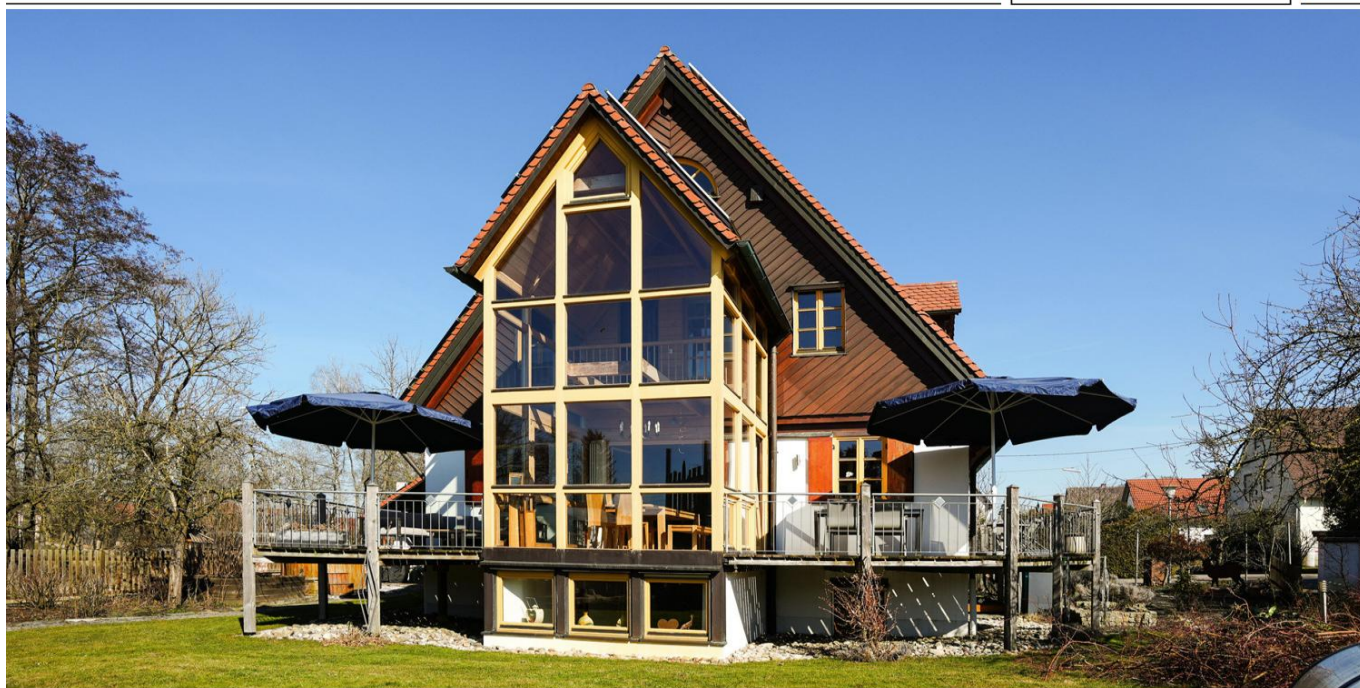


Biberbach

## Exkluzív ingatlan Biberbachban – ahol a lakhatás kényelme találkozik a fenntarthatósággal

VP azonosító: 25122038



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

VÉTELÁR: 1.200.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 242 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.200 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Áttekintés

VP azonosító	25122038
Hasznos lakótér	ca. 242 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	4
Fürdoszobák	3
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs, 1 x Egyéb

Vételár	1.200.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.02.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	68.46 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992



VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



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

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

**VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Az első benyomás

Ez a kivételes ingatlan a modern lakhatási kényelmet, a fenntartható technológiát és az exkluzív életvitelt ötvözi a legmagasabb szinten. A nagyméretű telken fekvő birtok az elegancia, a funkcionalitás és a páratlan élettér tökéletes egyensúlyát kínálja – ideális az igényes vásárlók számára, akik értékelik a minőséget és az egyediséget. A Biberbach keresett lakóövezetében található ház tágas, átgondoltan megtervezett elrendezésével nyugodt. A tágas nappali nyitott és hívogató hangulatot teremt. A teljes pince jelentősen megnöveli a rendelkezésre álló teret, és a sokoldalúan használható helyiségek mellett egy külön vendégszobát is magában foglal saját fürdőszobával – ideális megoldás látogatók számára vagy privát pihenőhelyként. A világos nappali a ház szívének alkotja, és egy jellegzetes fatüzelésű kályha található benne, amely otthonos hangulatot teremt. A kiváló minőségű parketta és fa padló kiemeli a stílusos báját és kellemes lakókörnyezetet biztosít. Közvetlenül mellette található a lenyűgöző télikert galériájával és tágas üvegezésével, amely egyedülálló kilátást nyújt a környező természetre, és minden évszakban lehetővé teszi a természettel való kapcsolatot. Ez az ingatlan a fenntarthatóság terén is mércét állít: A legmodernebb szivattyú, fotovoltaikus és napkollektoros rendszerrel kombinálva, jövőbiztos, energiahatékony fűtési megoldást kínál, és minimálisra csökkenti az üzemeltetési költségeket. Az exkluzív kültéri terület a jóllét privát oázisává alakítja az ingatlant. Egy frissítő medence, egy finn szauna, egy stílusos partikunyhó és egy teljesen felszerelt kültéri konyha tökéletes feltételeket kínál a kapcsolódáshoz és a társasági élethez saját otthonában. Ez az ingatlan a luxus színvonalú lakhatási kényelmet a legmodernebb technológiával és az egyedi szolgáltatásokkal ötvözi – ritka lehetőség azok számára, akik valami igazán különlegeset keresnek.

**VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25122038 - 86485 Biberbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 86150 Augsburg

Tel.: +49 821 - 50 89 062 1

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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