

**Biberbach**

# Tágas ingatlan Biberbachban az élet álmaihoz, generációihoz és vízióihoz

**VP azonosító: 25122113**



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

**VÉTELÁR: 960.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 303 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.162 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

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

VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Áttekintés

VP azonosító	25122113	Vételár	960.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 303 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Szobák	10		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	3	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Építés éve	1961	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs	Hasznos terület	ca. 47 m <sup>2</sup>
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	299.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	18.03.2035	Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1961

VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25122113 - 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)

# 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

VP azonosító: 25122113 - 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 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)

**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Az első benyomás

Vannak ingatlanok, amelyek többet jelentenek, mint pusztán négy fal – egy életstílust, egy lehetőségekkel teli helyet és alapot jelentenek a jövő generációi számára. Ez a kivételes, 1961-ben épült családi vagy kétlakásos ház további üzlethelyiséggel, sokkal több, mint egy otthon – ez egy lehetőségekkel teli hely. A tágas, 1162 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan nagyvonalú lakó- és hasznos teret kínál, rugalmas szobaelrendezéssel, külön bejárattal és idilli kerttel. Akár többgenerációs otthonról, akár lakó- és munkatér kombinációjáról, akár vonzó befektetési ingatlanról van szó, ez az otthon rengeteg lehetőséget kínál. A földszint kellemes hangulatot teremt világos, barátságos szobákkal, konyhával és természetes fénnel megvilágított fürdőszobával. Kiegészül egy külön bejárattal rendelkező üzlethelyiséggel, így tökéletes irodának, rendelonek, stúdióknak vagy kiegészítő egységként. Az emeleten egy tágas nappali bontakozik ki, amely több szobát, egy konyhát és egy másik fürdőszobát foglal magában. Innen közvetlenül megközelíthető a földszinti üzlethelyiség – ideális szabadúszók vagy azok számára, akik a családot és a karriert szeretnék összeegyeztetni. Az átalakított tetőtér teszi teljessé az ajánlatot: a nyitott alaprajz, a saját fürdőszoba és a meglévő konyhacsatlakozás önálló lakássá vagy inspiráló pihenohellyé varázsolja ezt a szintet a növekvő családtagok számára. Átgondolt részlet a különálló lépcsóház, amely minden egységhez egyedi hozzáférést biztosít. Ezáltal az ingatlan alkalmas többgenerációs életre, valamint olyan befektetők számára, akik három különálló lakóegységet szeretnének létrehozni. Minden szoba világos, hívogató, és rengeteg tervezési rugalmasságot kínál. Különösen figyelemre méltó a tágas telek a gondozott kerttel – egy menedék, amely ötvözi a pihenést, a természetet és a szabadidős teret. Két garázs és további parkolóhelyek tovább fokozzák a kényelmet. A biberbachi elhelyezkedés a két világ legjavát ötvözi: a nyugodt, természetközeli életet kiváló kapcsolatokkal a környező városokkal. Ez az ingatlan egy karakteres és jövőképes ház – tökéletes családok, vállalkozók és befektetők

számára, akik valami különlegeset keresnek.

**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 25122113 - 86485 Biberbach**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gabriele Gräf

---

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg

**Tel.:** +49 821 - 50 89 062 1

**E-Mail:** augsburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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