

Biberbach

## Proprietà esclusiva a Biberbach: dove il comfort abitativo incontra la sostenibilità

**Codice oggetto: 25122038**



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 242 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.200 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122038	Prezzo d'acquisto	1.200.000 EUR
Superficie netta	ca. 242 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1992		
Garage/Posto auto	2 x Garage, 1 x Altro		

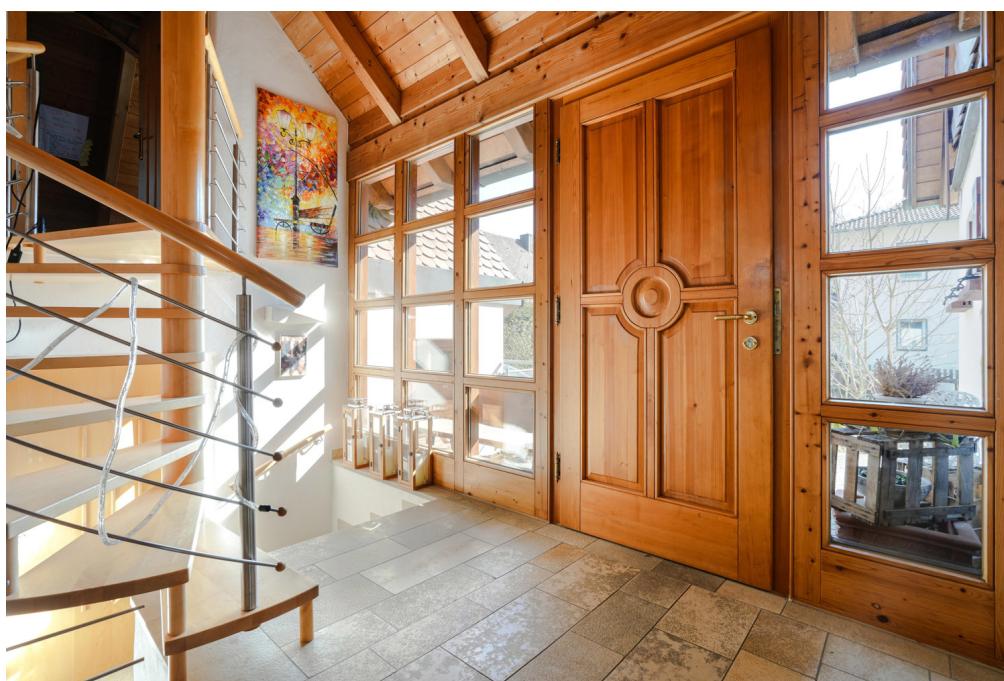
Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	68.46 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.02.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

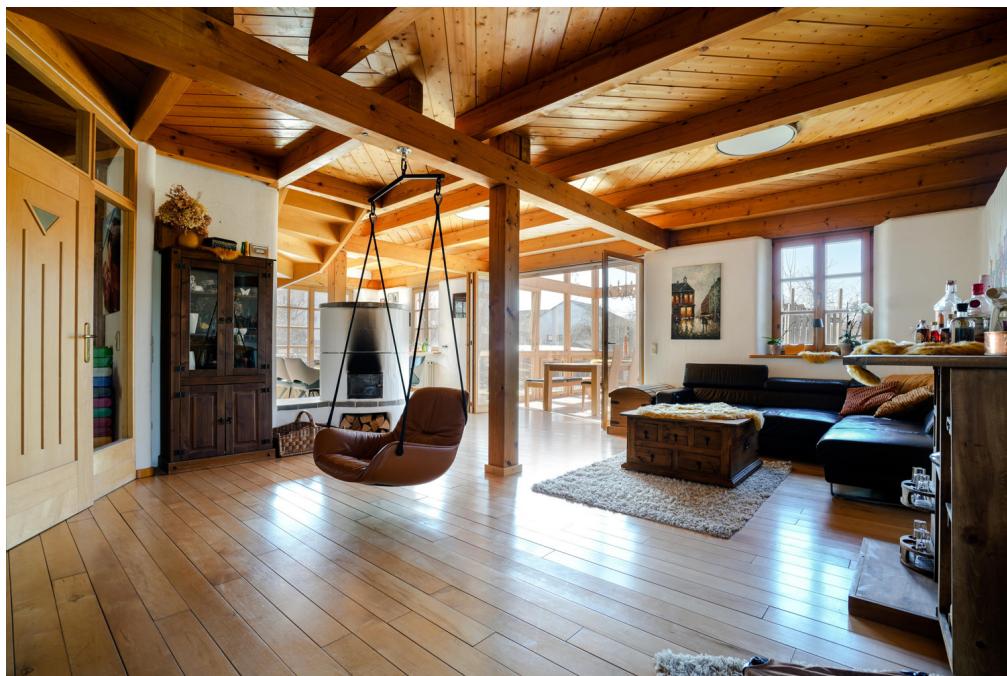
Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



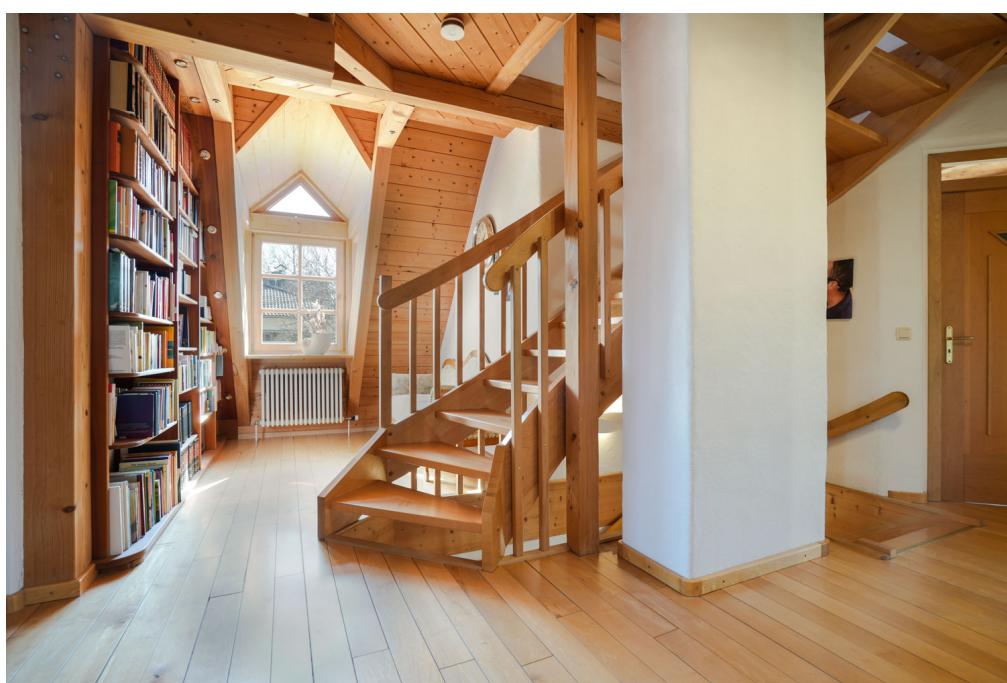
Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



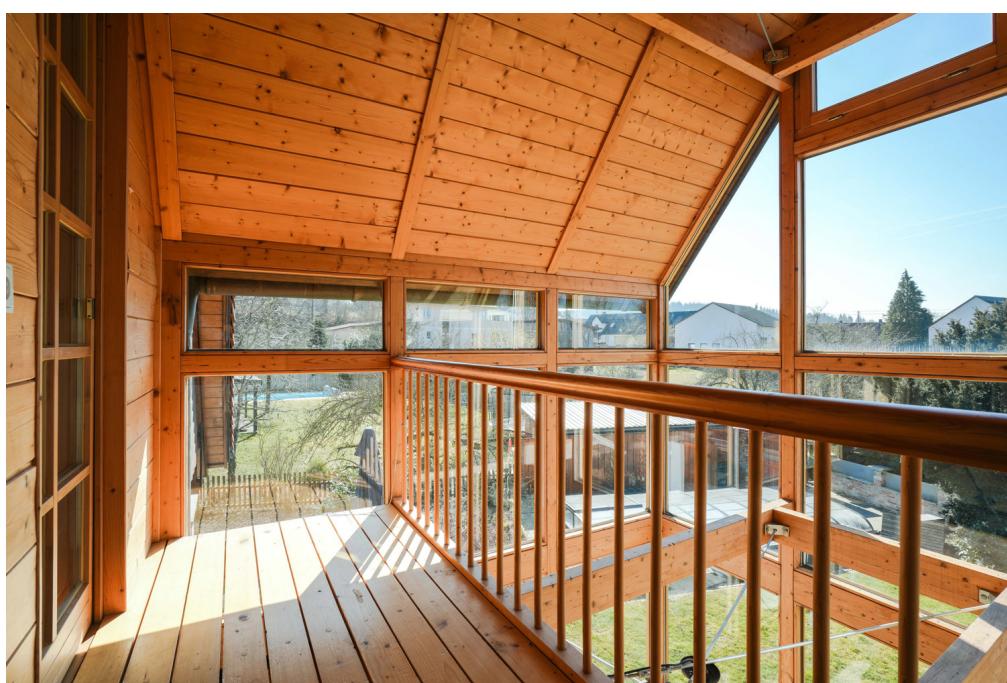
Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



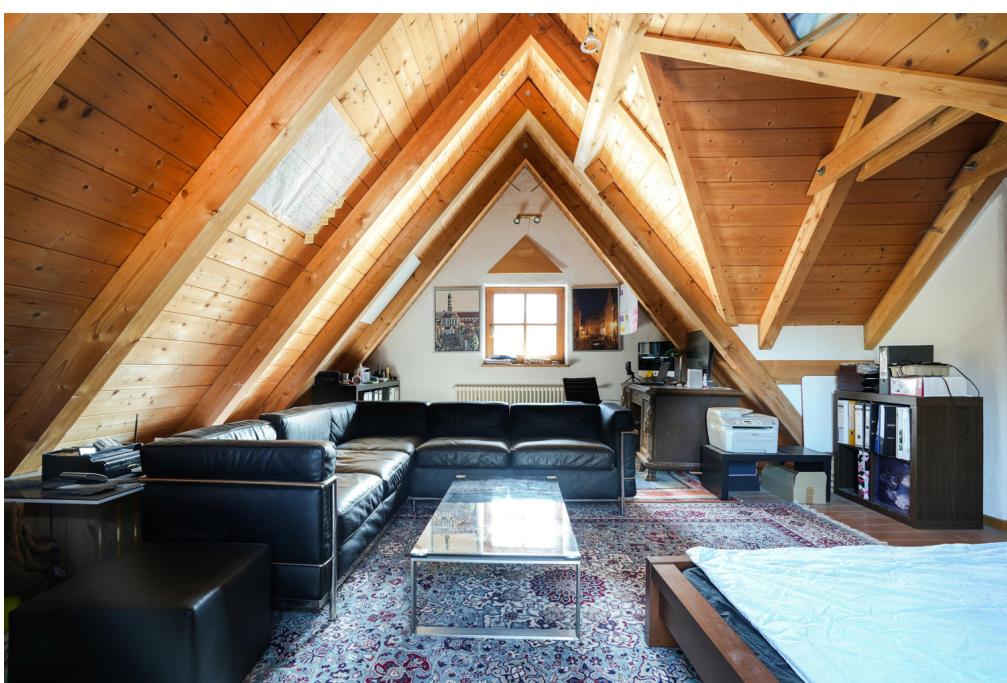
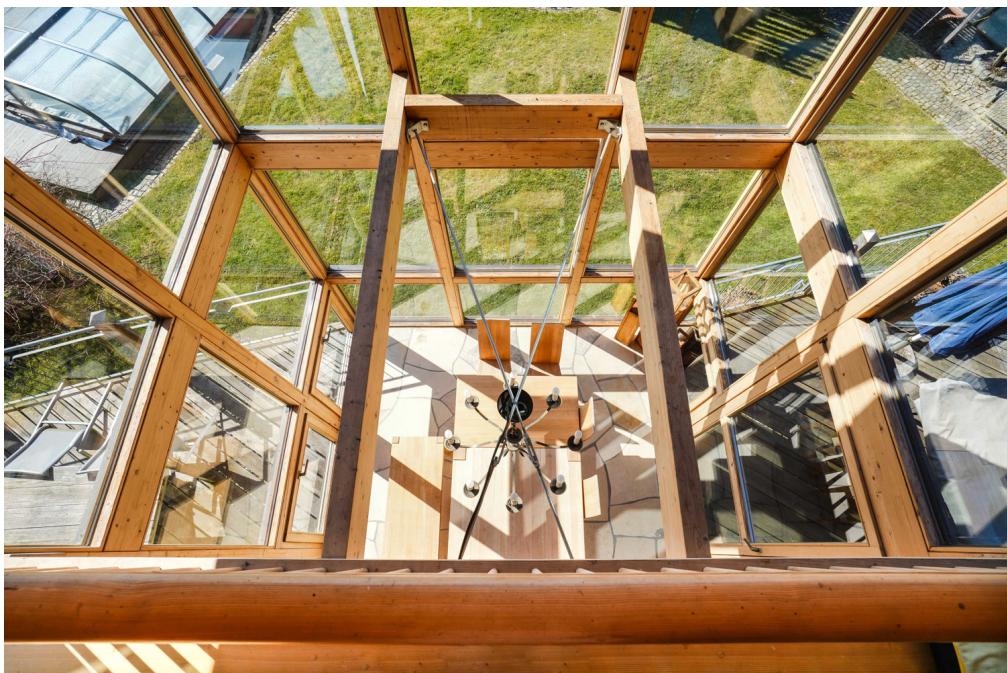
Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



**VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## La proprietà



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 Bäckergasse | 86150 Augsburg | [augsburg@von-poll.com](mailto:augsburg@von-poll.com)

Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## Una prima impressione

Questa eccezionale proprietà combina comfort abitativo moderno, tecnologia sostenibile e un'esperienza abitativa esclusiva ai massimi livelli. Situata su un terreno generoso, questa proprietà offre un perfetto equilibrio tra eleganza, funzionalità e un'esperienza abitativa senza pari: ideale per acquirenti esigenti che apprezzano la qualità e l'individualità. Situata in una ricercata zona residenziale di Biberbach, la casa colpisce per la sua disposizione spaziosa e attentamente progettata. L'ampia zona giorno crea un'atmosfera aperta e invitante. Il seminterrato completo amplia notevolmente lo spazio disponibile e, oltre a spazi versatili, include una camera per gli ospiti separata con bagno privato: una soluzione ideale per gli ospiti o come rifugio privato. La luminosa zona giorno costituisce il cuore della casa e dispone di una caratteristica stufa a legna che crea un'atmosfera accogliente. I pavimenti in listoni e legno di alta qualità sottolineano il fascino elegante e garantiscono un ambiente abitativo piacevole. Direttamente adiacente, l'imponente giardino d'inverno con la sua galleria e le ampie vetrate offre una vista unica sulla natura circostante e permette di entrare in contatto con la natura in ogni stagione. Questa proprietà definisce nuovi standard anche in termini di sostenibilità: una pompa di calore all'avanguardia, abbinata a un impianto fotovoltaico e solare termico, offre una soluzione di riscaldamento a prova di futuro ed efficiente dal punto di vista energetico, riducendo al minimo i costi di gestione. L'esclusiva area esterna trasforma la proprietà in un'oasi privata di benessere. Una piscina rinfrescante, una sauna finlandese, un'elegante capanna per le feste e una cucina esterna completamente attrezzata offrono le condizioni perfette per rilassarsi e socializzare nella propria casa. Questa proprietà combina un comfort abitativo di alto livello con tecnologie all'avanguardia e comfort esclusivi: un'opportunità rara per chi cerca qualcosa di veramente speciale.

Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Tutto sulla posizione

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 ausgebauten Infrastrukturen 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.

**Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25122038 - 86485 Biberbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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