

Biberbach

Spaziosa proprietà a Biberbach per i sogni, le generazioni e le visioni della vita

Codice oggetto: 25122113



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 960.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 303 m² • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.162 m²

Codice oggetto: 25122113 - 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: 25122113 - 86485 Biberbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25122113	Prezzo d'acquisto	960.000 EUR
Superficie netta	ca. 303 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	10	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Superficie lorda	ca. 47 m ²
Anno di costruzione	1961	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	299.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	18.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 25122113 - 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 Bäcker-gasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

Una prima impressione

Alcune proprietà sono più di quattro semplici mura: rappresentano uno stile di vita, un luogo ricco di possibilità e una base per le generazioni future. Questa eccezionale casa unifamiliare o bifamiliare con ulteriore spazio commerciale, costruita nel 1961, è molto più di una semplice casa: è un luogo ricco di potenziale. Situata su un ampio terreno di 1.162 m², questa proprietà offre ampi spazi abitativi e fruibili, con una disposizione flessibile degli ambienti, ingressi separati e un giardino idilliaco. Che si tratti di una casa multigenerazionale, di una combinazione di spazio abitativo e lavorativo o di un interessante immobile da investimento, questa casa offre una vasta gamma di possibilità. Il piano terra offre un'atmosfera piacevole con stanze luminose e accoglienti, una cucina e un bagno con luce naturale. È completato da uno spazio commerciale con ingresso indipendente, che lo rende perfetto per un ufficio, uno studio, uno studio o come unità aggiuntiva. Al piano superiore si apre un'ampia zona giorno, composta da diverse stanze, una cucina e un altro bagno. Da qui si accede direttamente allo spazio commerciale al piano terra, ideale per liberi professionisti o per chi desidera conciliare famiglia e carriera. La mansarda ristrutturata completa l'offerta: la planimetria aperta, il bagno privato e l'aggancio alla cucina rendono questo piano un appartamento indipendente o un rifugio stimolante per i membri della famiglia in crescita. Un dettaglio curato è la scala separata, che consente l'accesso individuale a ciascuna unità. Questo rende la proprietà adatta sia per la vita multigenerazionale che per gli investitori che desiderano creare tre unità abitative separate. Tutti gli ambienti sono inondati di luce, accoglienti e offrono ampia flessibilità di progettazione. Particolarmente degno di nota è l'ampio terreno con un giardino ben curato, un'oasi che unisce relax, natura e spazio per il tempo libero. Due garage e posti auto aggiuntivi aumentano ulteriormente la comodità. La posizione a Biberbach combina il meglio di entrambi i mondi: vita tranquilla immersa nella natura con ottimi collegamenti con le città circostanti. Questa proprietà è una casa di carattere e con un futuro,

perfetta per famiglie, lavoratori autonomi e investitori in cerca di qualcosa di speciale.

Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

Dettagli dei servizi

- lichtdurchflutete Räumlichkeiten
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- private Bürofläche, ca. 47 m²
- 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

Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25122113 - 86485 Biberbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 299.00 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25122113 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com