Biberbach

Exklusives Anwesen in Biberbach – Wohnkomfort trifft auf Nachhaltigkeit

Property ID: 25122038

PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 242 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.200 m^2

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

At a glance

Property ID	25122038
Living Space	ca. 242 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	1992
Type of parking	2 x Garage, 1 x Other

Purchase Price	1.200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	27.02.2035
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	68.46 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

A first impression

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint modernen Wohnkomfort, nachhaltige Technologie und exklusives Wohnen auf höchstem Niveau. Auf einem großzügigen Grundstück gelegen, bietet dieses Anwesen eine perfekte Balance aus Eleganz, Funktionalität und einem unvergleichlichen Wohngefühl – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität und Individualität legen.

In begehrter Wohnlagen von Biberbach überzeugt das Haus mit einer großzügigen, durchdachten Raumaufteilung. Die weitläufige Wohnfläche schafft ein offenes und einladendes Ambiente. Der vollständig unterkellerte Bereich erweitert das Raumangebot erheblich und umfasst neben vielseitig nutzbaren Flächen auch ein separates Gästezimmer mit eigenem Bad – eine ideale Lösung für Besucher oder als privater Rückzugsort.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht mit einem charaktervollen Grundofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Hochwertige Dielen- und Holzböden unterstreichen den stilvollen Charme und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Direkt angrenzend eröffnet der beeindruckende Wintergarten mit Galerie und großzügiger Verglasung einen einzigartigen Blick in die Natur und ermöglicht ein naturnahes Wohnerlebnis zu jeder Jahreszeit.

Auch in puncto Nachhaltigkeit setzt diese Immobilie Maßstäbe: Eine hochmoderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik- und Solaranlage sorgt für eine zukunftsweisende, energieeffiziente Heizlösung und reduziert die Betriebskosten auf ein Minimum.

Das exklusive Außengelände verwandelt das Grundstück in eine private Wohlfühloase. Ein erfrischender Pool, eine finnische Sauna, eine stilvolle Partyhütte sowie eine voll ausgestattete Outdoor-Küche bieten perfekte Bedingungen für Entspannung und gesellige Stunden im eigenen Zuhause.

Dieses Anwesen vereint gehobenen Wohnkomfort mit modernster Technologie und einzigartigen Annehmlichkeiten – eine seltene Gelegenheit für all jene, die das Besondere suchen.

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

All about the location

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 Schmutter, 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.

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 68.46 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25122038 - 86485 Biberbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse, 86150 Augsburg
Tel.: +49 821 - 50 89 062 1
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com