Biberbach – Biberbach

Wohnhaus mit besonderem Charme und viel Platz für die Familie

Objektnummer: 26122085



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206.32 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 710 m²

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26122085
Wohnfläche	ca. 206.32 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	209 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie

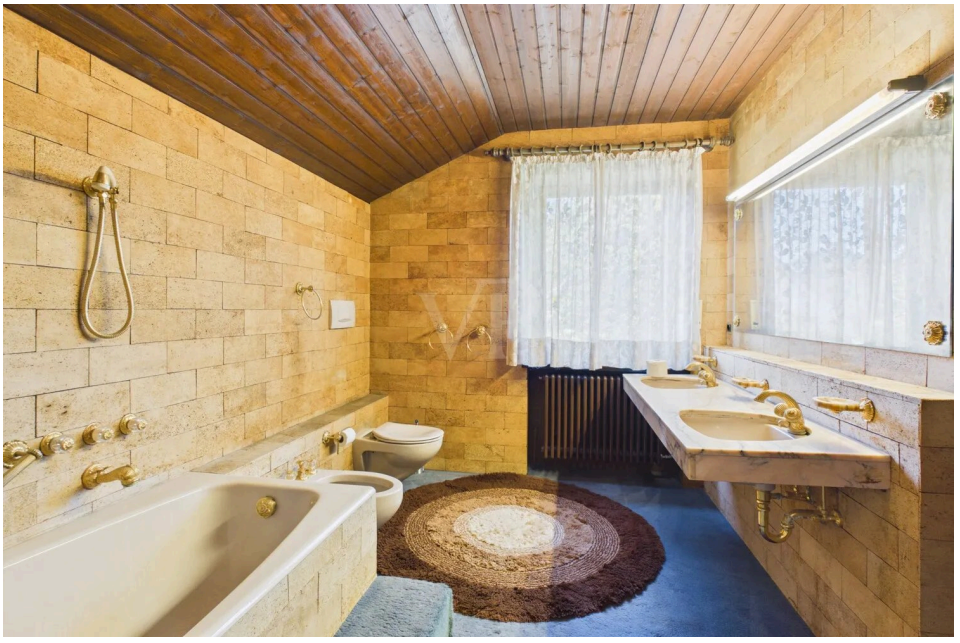




Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

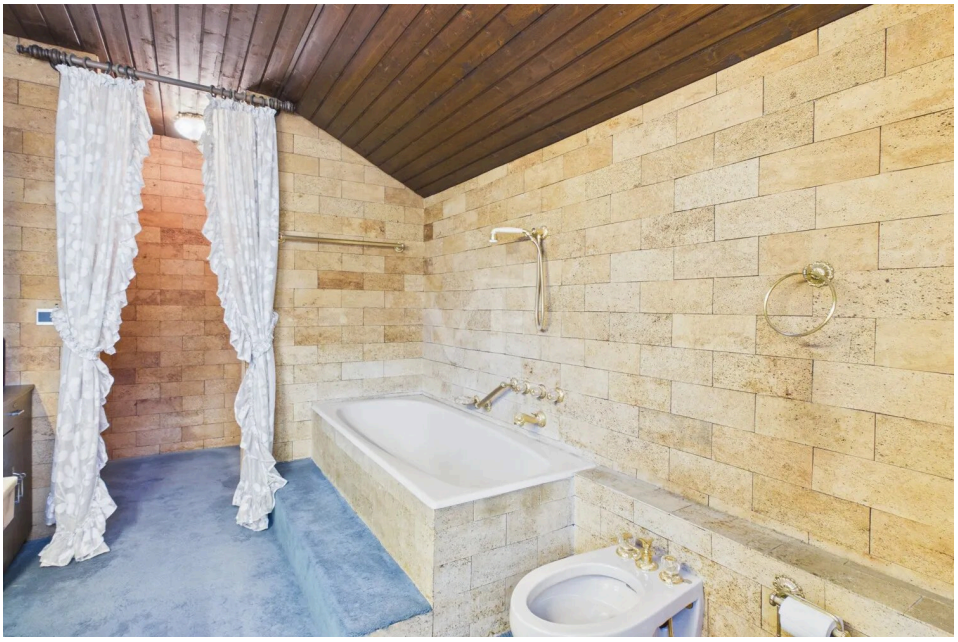
Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Ein erster Eindruck

Architektonische Besonderheiten, großzügige Wohnflächen und ein außergewöhnliches Grundstückspotenzial machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit. Mit rund 206 m² Wohnfläche überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine markante Split-Level-Bauweise, ein durchdachtes Raumkonzept und den unverwechselbaren Charakter hochwertiger Architektur der 1970er-Jahre. Bis heute vermittelt das Haus ein Wohngefühl, das sich wohltuend von klassischen Grundrissen abhebt.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Eingangsbereich, von dem aus sich die einzelnen Wohnebenen harmonisch erschließen. Der Kochbereich mit angrenzender Speisekammer und praktischer Durchreiche zum Esszimmer verbindet Funktionalität mit kurzen Wegen. Wenige Stufen führen in den weitläufigen Wohnbereich, der mit seinem Kaminofen, großen Fensterflächen und dem fließenden Übergang zur Terrasse den Mittelpunkt des Hauses bildet.

Die großzügige Terrasse erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet gemeinsam mit dem Außenkamin den idealen Rahmen für entspannte Stunden im Freien. Der eingewachsene Garten schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und lädt zum Erholen, Spielen oder geselligen Beisammensein ein.

Im Obergeschoss setzt sich das offene Wohnkonzept konsequent fort. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen maßgefertigten Einbauschrank sowie ein Bad en Suite und bildet einen komfortablen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein zusätzliches Badezimmer ergänzt diese Wohnebene. Balkon und geschützte Loggia eröffnen weitere Rückzugsmöglichkeiten mit Blick ins Grüne.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem außergewöhnlichen Raumangebot. Hobbyraum, Büro, Werkstatt sowie mehrere Abstell- und Vorratsräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Saunabereich mit Dusche schafft zusätzlichen Wohnkomfort und macht diese Ebene zu einer wertvollen Erweiterung des Hauses. Abgerundet wird das Angebot durch eine direkt ans Haus angeschlossene Doppelgarage mit komfortablem Zugang.

Ein besonderes Highlight ist das Grundstück: Neben der bestehenden Fläche von rund 710 m² besteht die Möglichkeit, das angrenzende Nachbargrundstück zu erwerben und die Gesamtfläche auf ca. 1.394 m² zu erweitern. Eine seltene Gelegenheit mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Ausstattung und Details

- großzügige Räumlichkeiten
- Split-Level-Aufteilung
- EG teilweise mit Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Außenkamin
- Einbauküche mit Durchreiche zum Esszimmer
- Speisekammer
- hochwertige Terrakotta Fliesen aus Florenz „pavimenti in cotto di Firenze“
- Schlafzimmer mit Einbauschrank und Bad en suite
- drei Badezimmer
- Saunabereich mit Dusche
- Untergeschoss mit Hobbyraum, Büro und Werkstatt
- vollunterkellert
- Solarthermie
- Balkon
- Loggia
- Terrasse über zwei Ebenen
- elektrische Markise
- uneinsehbarer Garten
- Doppelgarge mit direktem Zugang zum Haus
- zwei Außenstellplätze
- optional mit 1.394 m2 Grundstücksfläche

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Alles zum Standort

Die Gemeinde Biberbach liegt im schwäbischen Landkreis Augsburg, eingebettet zwischen Augsburg und Donauwörtham östlichen Rand des "Naturpark Augsburg Westliche Wälder". 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 und ärztlicher Versorgung. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie, weiterführende Schulen sowie ein breiteres Angebot an Geschäften, Gastronomie und Kultur finden sich in den umliegenden Städten wie Meitingen, Wertingen, Gersthofen oder Augsburg.

Die Kombination aus idyllischer, ländlicher Umgebung und guter Anbindung macht Biberbach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Naturliebhaber.

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26122085 - 86485 Biberbach – Biberbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gabriele Gräf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com