Bibertal / Silheim

Ein besonderes Zuhause – bis zu 3 Wohnungen möglich

Objektnummer: 26450014



KAUFPREIS: 0 • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 937 m²

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

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

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26450014
Wohnfläche	ca. 240 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	Auf Anfrage
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas
Energieausweis gültig bis	15.06.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®



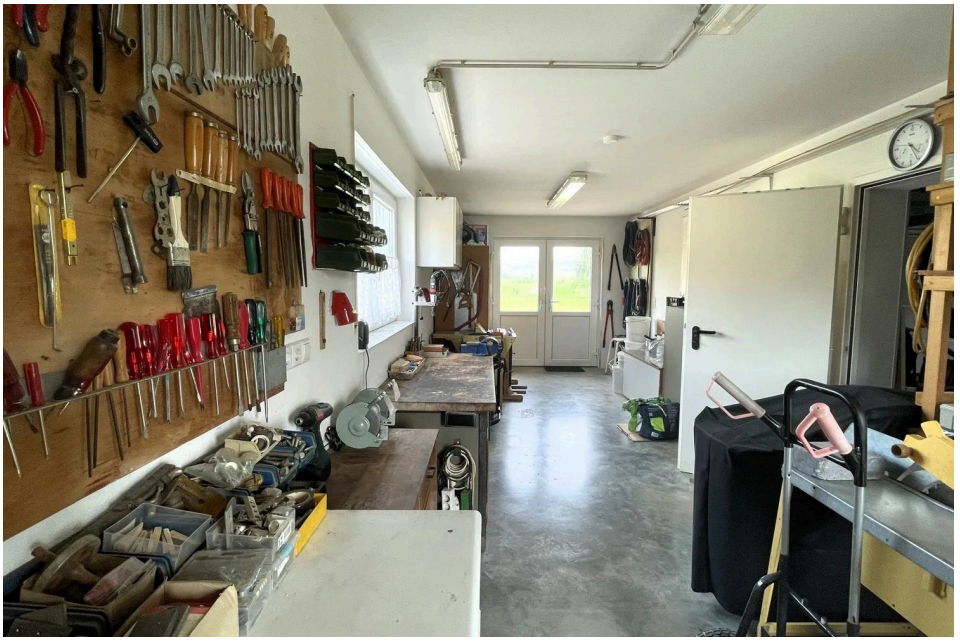
Begeisterung.
Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

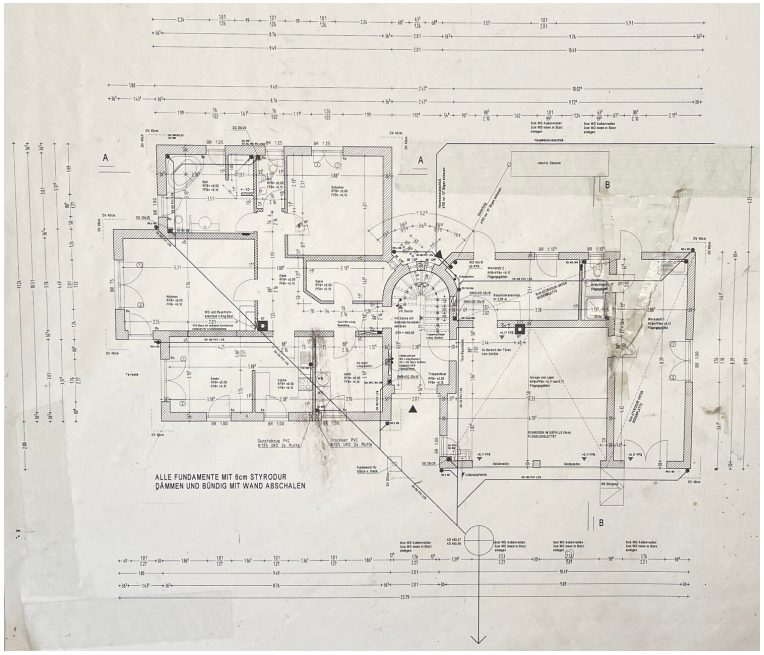
Die Immobilie

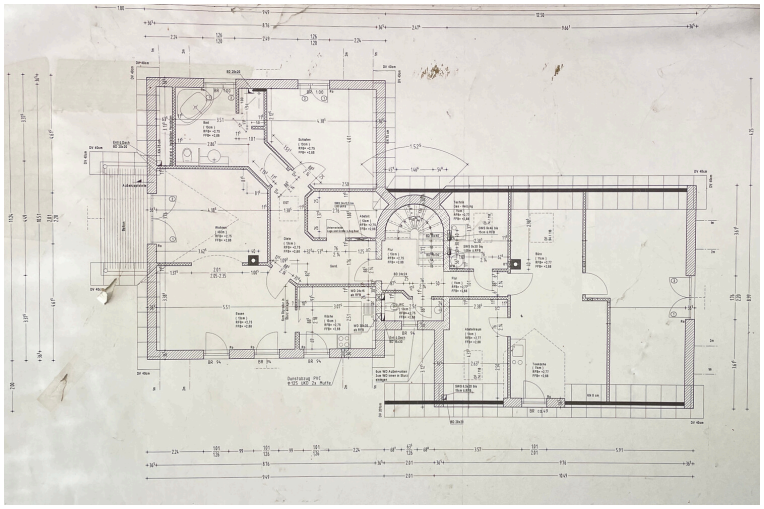




Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus mit großzügiger Nutzfläche wurde 2005 von der jetzigen Eigentümerin, selbst Profi aus der Baubranche, individuell geplant und unter ihrer persönlichen Aufsicht in Massivbauweise errichtet. Schon ab Baubeginn legte man größten Wert auf erstklassige Materialien und eine sachgerechte, professionelle Ausführung – ein Qualitätsanspruch, der sich auch im Energieausweis widerspiegelt. Das Haus bietet mit bis zu ca. 240 m² Wohnfläche auf einem ca. 937 m² großen, ebenen Grundstück zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Objekt verfügt aktuell über zwei Wohnungen, kann aber auch problemlos als Einfamilienhaus genutzt werden. Insgesamt stehen acht Räume, bis zu fünf Schlafzimmer, zwei Bäder und zwei separate WCs zur Verfügung. Zudem gibt es neben der großen Doppelgarage zwei beheizte Werk- oder Lagerräume und ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Erdgeschoss findet sich eine barrierefrei gestaltete 2,5-Zimmer-Wohnung. Das Zentrum dieses Bereichs bilden die helle Wohnküche und das gut geschnittene Wohnzimmer mit dem gemütlichen, vom Flur aus befeuerten gemauerten Kaminofen. Beide Räume haben einen Zugang zur sonnigen Terrasse. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Fußbodenheizung ausgestattet. Das gut geschnittene Schlafzimmer liegt auf der Nordwestseite des Hauses und verspricht eine erholsame Nachtruhe. Besonders praktisch sind die große Speisekammer, das separate Gäste-WC und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, der auch anderweitig gut nutzbar ist.

Über das besonders ästhetisch gestaltete Treppenhaus gelangt man zur zweiten Wohneinheit im Obergeschoss. Das Herzstück bildet hier ein stilvoll gestalteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Südwestbalkon – der perfekte Ort, um die Abendsonne zu genießen. Die kleine, überaus praktisch geschnittene Küche geht direkt vom Essbereich ab. Das nach Nordwesten ausgerichtete Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte. Das großzügige, hochwertige Bad mit Whirlpool-Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Fußbodenheizung lässt keine Wünsche offen. Besonders praktisch ist die große Speisekammer mit Dachflächenfenster. Über eine Auszugleiter gelangt man in den Dachspitz, der zusätzlichen Lagerraum bietet.

Am oberen Treppenabsatz finden sich ein separates Gäste-WC und der Heizraum mit Waschmaschinenanschluss. Oberhalb der Garage finden sich drei Räume, von denen einer ein Durchgangszimmer ist, in dem sich eine Wohnküche einbauen ließe – die Anschlüsse sind bereits gelegt. Von hier gelangt man in einen Raum, der sich noch im Rohbau befindet und in dem ohne großen Aufwand ein weiteres Badezimmer eingebaut werden könnte. Der größte Raum verfügt über ein großes, bodentiefes

Fenster im Nordostgiebel. Dieser Bereich des Hauses ließe sich auch als separates Appartement oder gemeinsam mit der übrigen Wohnfläche nutzen.

Vom Hauseingangsbereich aus gelangt man direkt in die große Doppelgarage, und zu den beiden beheizten Werkstatt- oder Lagerräumen mit zusätzlichem Bad. Diese Räume sind auch von außen zugänglich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Handwerk, Hobby oder bei Bedarf auch für gewerbliche Zwecke.

Das Haus steht auf einem professionell angelegten Grundstück in ruhiger Ortsrandlage. Die große Einfahrt, ein massiv errichtetes Nebengebäude und der liebevoll gestaltete Garten bieten viel Platz für Familie, Freizeit und Beruf. Die Beheizung erfolgt derzeit über Flüssiggas, ein Anschluss an Erdgas oder Nahwärme ist ebenfalls möglich.

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Ausstattung und Details

+ bis zu ca. 240 m² Wohnraum | ca. 36 m² Werkstatt
+ ca. 937 m² Grundstück
+ ab 2026 Glasfaseranschluss
+ flexibel nutzbar (1-3 Wohnungen | 1-2 Wohnungen + Gewerbe)
+ Teilungserklärung ist erfolgt (2 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit)
+ auch als Einfamilienhaus nutzbar
+ 7,5 Zimmer
+ bis zu 5 Schlafräume
+ 3 Bäder | 2 separate WCs
+ Balkon
+ Terrasse
+ Wohnung im EG barrierefrei
+ geräumige Doppelgarage
+ große Einfahrt
+ massives Nebengebäude
+ ebenes Grundstück
+ professionell angelegter Garten
+ Ortsrandlage
+ Heizung mit Flüssiggas (oberirdischer Gastank wird mitverkauft)
+ teilweise Fußbodenheizung, gemauerter Kaminofen und Werkstattofen
+ Nahwärme möglich | Erdgas möglich

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Alles zum Standort

Bibertal liegt idyllisch im Landkreis Günzburg und umfasst mehrere Ortsteile. Es bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und einer guten Anbindung an wichtige Verkehrswege. Die Gemeinde mit ihren ca. 5.000 Einwohnern kombiniert ein hohes Maß an Lebensqualität mit den Vorteilen einer naturnahen Lage und guter Erreichbarkeit. Diese einzigartige Mischung macht die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Hier prägen traditionelle Werte und ein aktives Gemeindeleben den Alltag. Veranstaltungen und kulturelle Angebote stärken den sozialen Zusammenhalt und machen das Leben in Bibertal besonders lebenswert. Lassen Sie sich von der naturnahen Umgebung begeistern, die geprägt ist vom namensgebenden Tal der Biber, von Feldern, Wäldern und malerischen Wanderwegen. Die Gemeinde ist Teil des Radwanderwegs "Wasserspuren" und bietet vier eigene Wanderwege, die zur aktiven Erholung einladen. Die Nähe zum Freizeitpark Legoland Deutschland in Günzburg ist besonders für Familien attraktiv. Sport- und Musikvereine entfalten eine rege Tätigkeit und fördern die Gemeinschaft.

Bibertal verfügt über eine funktionale Infrastruktur: Zwei Grundschulstandorte, mehrere Kindergärten, eine Volkshochschule sowie zwei Büchereien stehen zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen befinden sich im nahe gelegenen Günzburg. Eine Hausarztpraxis im Ort bietet medizinische Grundversorgung. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Markendiscounter, eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie einige kleinere Läden und regionale Anbieter. Verschiedene Gaststätten verwöhnen Sie mit regionaler Küche.

Die Nähe zur Autobahn A8 (Auffahrt Leipheim) und zur Autobahn A7 (Auffahrt Nersingen) sorgt für eine hervorragende überregionale Anbindung. Günzburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, Ulm und Augsburg sind ebenfalls in angenehmer Reichweite. Der öffentliche Nahverkehr ist durch den Flexibus für eine ländliche Region überraschend attraktiv .

Objektnummer: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

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: 26450014 - 89346 Bibertal / Silheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch

Mühlstraße 3, 89331 Burgau
Tel.: +49 8222 - 99 51 951
E-Mail: guenzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com