

Biberbach

Großzügiges Anwesen in Biberbach für Lebensträume, Generationen und Visionen

Property ID: 25122113



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 960.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 303 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.162 m²

Property ID: 25122113 - 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: 25122113 - 86485 Biberbach

At a glance

Property ID	25122113	Purchase Price	960.000 EUR
Living Space	ca. 303 m²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2000
Rooms	10	Condition of property	Renovated
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 47 m²
Year of construction	1961	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	299.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.03.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1961

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

The property



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

Property ID: 25122113 - 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 Bäckergerasse | 86150 Augsburg | augsburg@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/augsburg

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

A first impression

Manche Immobilien sind mehr als nur vier Wände – sie sind ein Lebensgefühl, ein Ort voller Möglichkeiten und ein Fundament für Generationen.

Dieses außergewöhnliche Ein- bzw Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Gewerbefläche aus dem Baujahr 1961 ist weit mehr als ein Zuhause – es ist ein Ort voller Möglichkeiten. Auf einem weitläufigem Grundstück von 1.162 m² erwartet Sie ein Anwesen mit großzügiger Wohn- und Nutzfläche, das durch flexible Raumkonzepte, separate Zugänge und einen idyllischen Garten überzeugt. Ob als Mehrgenerationenhaus, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Kapitalanlage – hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Perspektiven.

Das Erdgeschoss bietet ein angenehmes Raumgefühl mit hellen, freundlichen Räumen, Küche und ein Tageslichtbad. Ergänzt wird es durch eine Gewerbefläche, die über einen eigenen Eingang zugänglich ist und somit perfekt für Büro, Praxis, Atelier oder als zusätzliche Einheit genutzt werden kann.

Im Obergeschoss entfaltet sich ein großzügiger Wohnbereich mit mehreren Räumlichkeiten, einer Küche sowie einem weiteren Bad. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Gewerbefläche im Erdgeschoss – ideal für Selbstständige oder für die Verbindung von Familie und Beruf.

Das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss rundet das Angebot ab: der offene Grundriss, das eigene Bad und ein vorhandener Küchenanschluss machen diese Ebene zu einer eigenständigen Wohneinheit oder zu einem inspirierenden Rückzugsort für heranwachsende Familienmitglieder.

Ein durchdachtes Detail ist das separate Treppenhaus, das jede Einheit individuell erschließt. Damit eignet sich das Anwesen sowohl für Generationenwohnen als auch für Kapitalanleger, die drei separate Wohneinheiten schaffen möchten. Alle Räume sind lichtdurchflutet, freundlich und bieten viel Gestaltungsspielraum.

Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück mit gepflegtem Garten – ein Rückzugsort, der Erholung, Natur und Platz für Freizeit verbindet. Zwei Garagen und weitere Stellplätze runden den Komfort ab.

Die Lage in Biberbach verbindet das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen im Grünen

mit hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte.

Dieses Anwesen ist ein Haus mit Charakter und Zukunft – perfekt für Familien, Selbstständige und Investoren, die auf der Suche nach etwas Besonderem sind.

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

Details of amenities

- 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

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

All about the location

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.

Property ID: 25122113 - 86485 Biberbach

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25122113 - 86485 Biberbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergerasse, 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