

Exposé

Doppelhaushälfte in Biberbach

Provisionsfreie DHH mit handgefertigtem Stuck, Sauna & Fußbodenheizung



Objekt-Nr. **OM-313688**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:
M. Schmid
Telefon: 0173 6792041

86485 Biberbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	440,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	187,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvolle und großzügige Doppelhaushälfte in Biberbach, die mit viel Liebe zum Detail vom Eigentümer selbst geplant und gebaut wurde. Das 1986 errichtete Haus besticht durch handgefertigte Stuckarbeiten in Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die viel Platz für eine Großfamilie bietet.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche und ca. 187 m² Nutzfläche erwartet Sie ein behagliches Zuhause mit zahlreichen Annehmlichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein großes Wohnzimmer, das direkten Zugang zum Wintergarten bietet – die Fenster lassen sich einfach zusammenschieben und öffnen den Raum zur sonnigen Terrasse und dem großzügigen, idyllischen Garten. Der Essbereich, ebenfalls mit Terrassenzugang, ist durch einen eleganten Stuck-Bogen von der Küche getrennt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine geräumige Speisekammer, einen Hausarbeitsraum mit Waschbecken und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon, sowie ein Büro. Das große Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, ein Doppelwaschbecken und viel Stauraum dank des praktischen Wandschranks. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das als Gästezimmer mit einem weiteren Wandschrank ausgebaut ist.

Der komplett unterkellerte Bereich überzeugt mit einer Fußbodenheizung, einer Sauna mit Dusche und WC sowie einem Ruheraum, der mit einem Kaminofen für gemütliche Abende sorgt. Eine integrierte Bar macht den Raum auch ideal als Partyraum nutzbar.

Das Haus wurde laufend modernisiert, unter anderem durch neue Fliesen im Gang des Obergeschosses, sowie einen Wintergarten und eine Terrasse. Eine Garage und ein Carport (geeignet für einen Wohnwagen) bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Der idyllische Garten ist ein wahres Paradies mit einem Teich, einem Gewächshaus, einem Beet für den Eigenanbau und einem Regenwasserauffangbehälter. Ein wunderschöner Kirschbaum rundet das traumhafte Bild dieses Außenbereichs ab.

Ausstattung

- großzügiges Grundstück mit idyllischem Garten
- Wintergarten (mit Wohnzimmer durch Fensterfront verbunden) dadurch sehr hell und freundlich
- Kamin im Wohnzimmer (beheizt auch Esszimmer)
- Einbauküche (Jahr 1986)
- Speisekammer
- Hausarbeitsraum
- ausgebauter Dachstuhl
- Hauptschlafzimmer mit wunderschönem Stuck und Balkon
- ausgebauter Keller mit Fußbodenheizung und Kamin
- Sauna, Dusche, WC im Keller sowie Werkstatt und einen Raum für Wein- und Lebensmittellagerung (neuwertige Gefriertruhe vorhanden)
- Kunststofffenster mit Thermoverglasung
- Garage mit Zugang zum Haus
- Carport
- Gartengeräte sowie einzelne Möbelstücke vom Schreiner können übernommen werden

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Biberbach – Leben im Grünen mit bester Anbindung!

Die Gemeinde Biberbach liegt im Landkreis Augsburg, im Herzen von Bayern, und bietet eine idyllische ländliche Umgebung mit hervorragender Anbindung an die städtischen Zentren. Mit rund 3.500 Einwohnern genießt Biberbach eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die perfekt für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist. Biberbach verfügt über einen eigenen Lebensmittelladen, Apotheke sowie Hausarzt, Grundschule und Kindergarten.

Biberbach liegt etwa 20 Kilometer nördlich von Augsburg und ist sowohl über die B2 als auch über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A9 gut zu erreichen. Die umliegenden Ortschaften wie Meitingen oder Wertingen sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und bieten alle wichtigen Versorgungseinrichtungen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen (u. a. Montessori Schule), Kindergärten und Ärzte.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Rande der westlichen Wälder lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Wander- und Radwege, Reitmöglichkeiten und Naherholungsgebiete sorgen für eine hohe Lebensqualität. Der Biberbacher Ortskern besticht durch seinen historischen Charme, insbesondere die imposante Wallfahrtskirche St. Jakobus, die ein bekanntes Wahrzeichen der Region ist.

Mit einer gut ausgebauten Infrastruktur, der Nähe zur Natur und gleichzeitig kurzen Wegen zu größeren Städten ist Biberbach der ideale Wohnort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

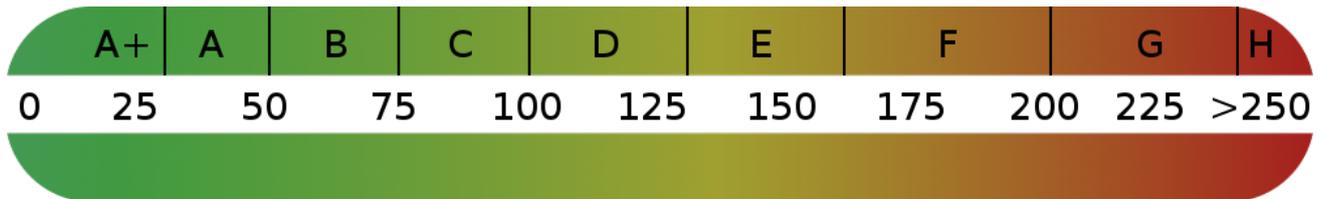
Für Bahnreisende liegen die Bahnhöfe Meitingen und Langweid nur ca. 6km entfernt. Verbindungen nach Augsburg, Donauwörth und München. Der Augsburger Verkehrsverbund (AVV) sorgt für eine gute Anbindung Biberbachs an Augsburg, Wertingen und Meitingen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche und Essbereich

Exposé - Galerie



Speisekammer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer



Stuck Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Flur Obergeschoss

Exposé - Galerie



WC Obergeschoss



Büro Obergeschoss



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer



Stuck Schlafzimmer



Blick Balkon Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Treppe Dachgeschoss



Gästezimmer Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachboden 2. Teil



Nordseite

Exposé - Galerie



Garten Nordseite



Teich Westseite



Terrasse und Wintergarten

Exposé - Galerie



Hochparterre Garten

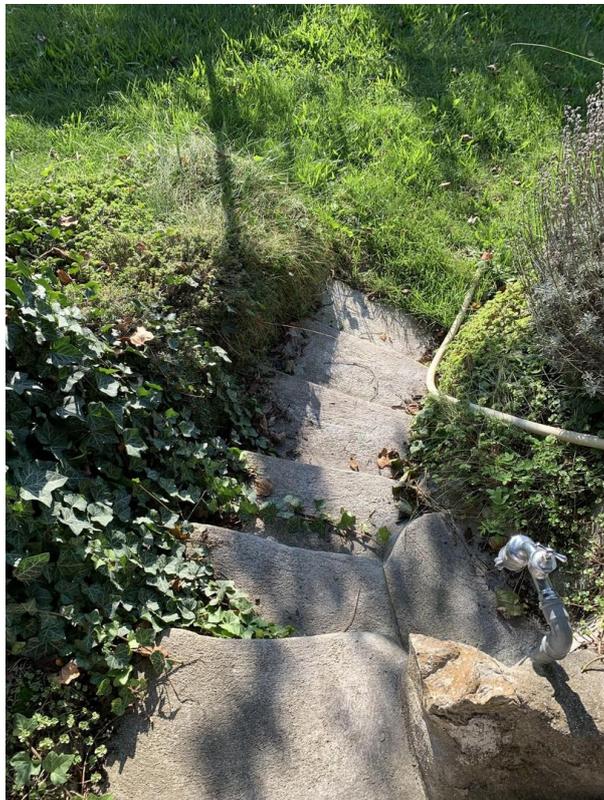


Garten

Exposé - Galerie



Garten



Steintreppe Westseite

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Kellerabgang



Sauna

Exposé - Galerie



Dusche Sauna



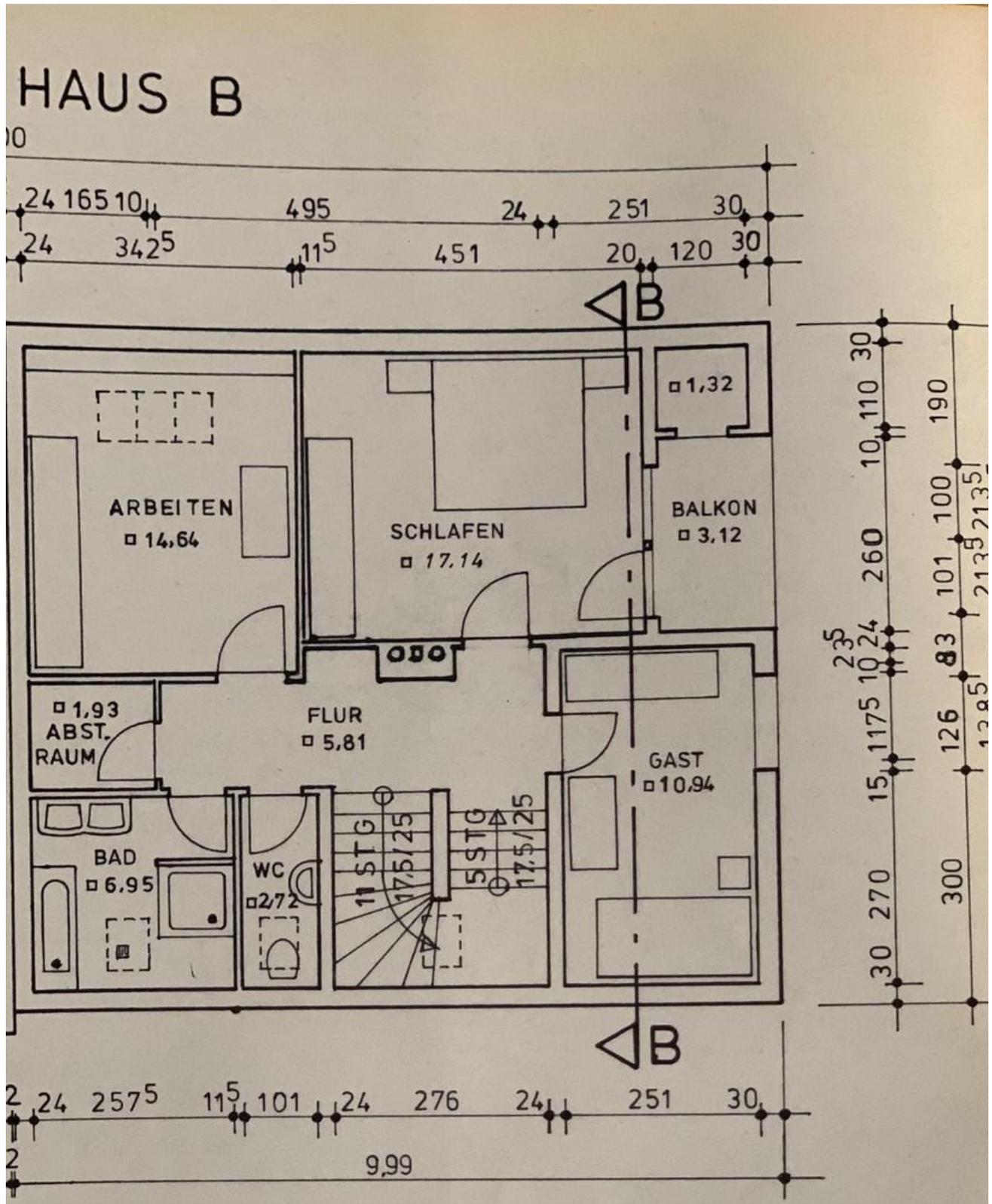
Ruheraum mit Kamin

Exposé - Galerie



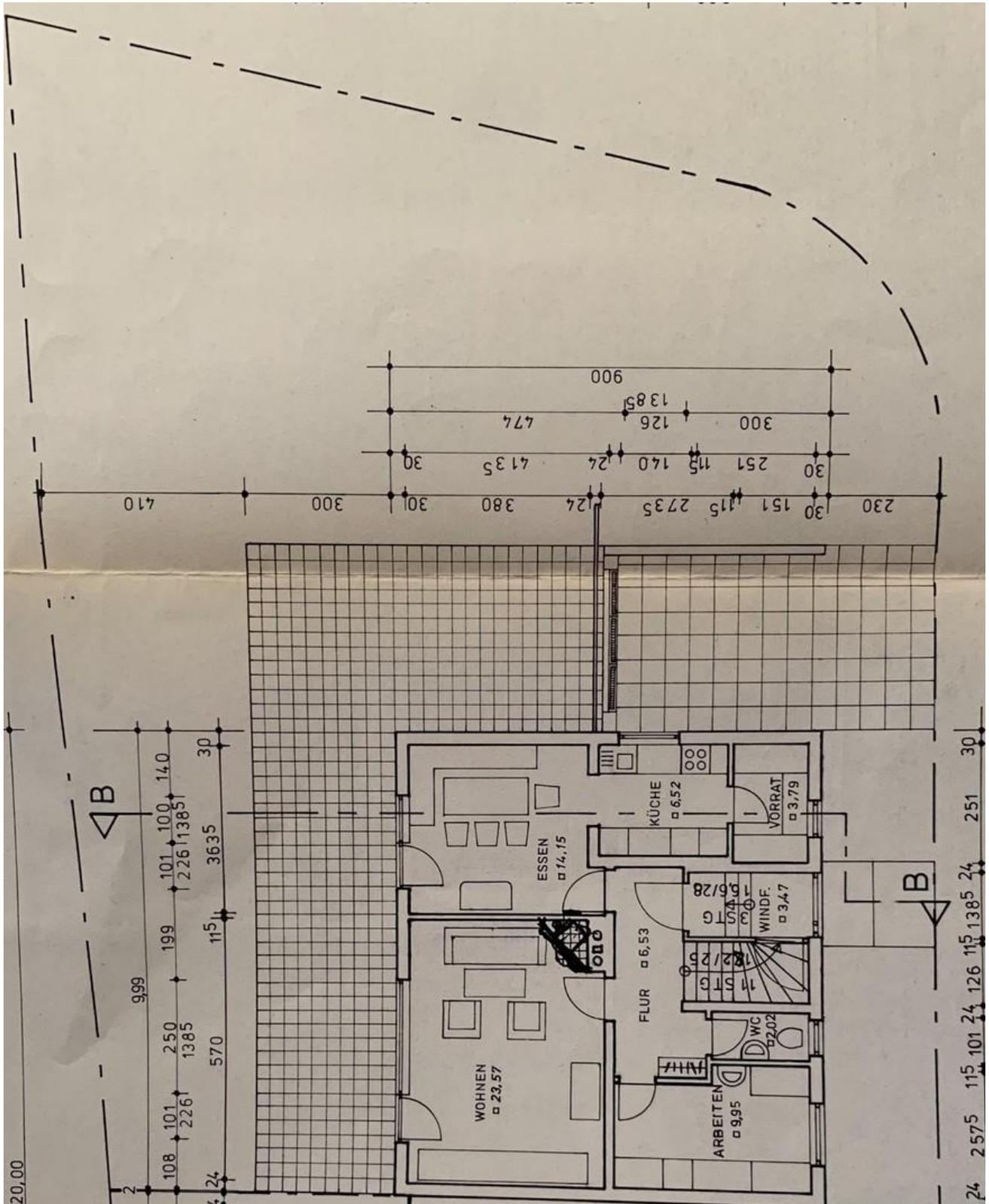
Carport

Exposé - Grundrisse



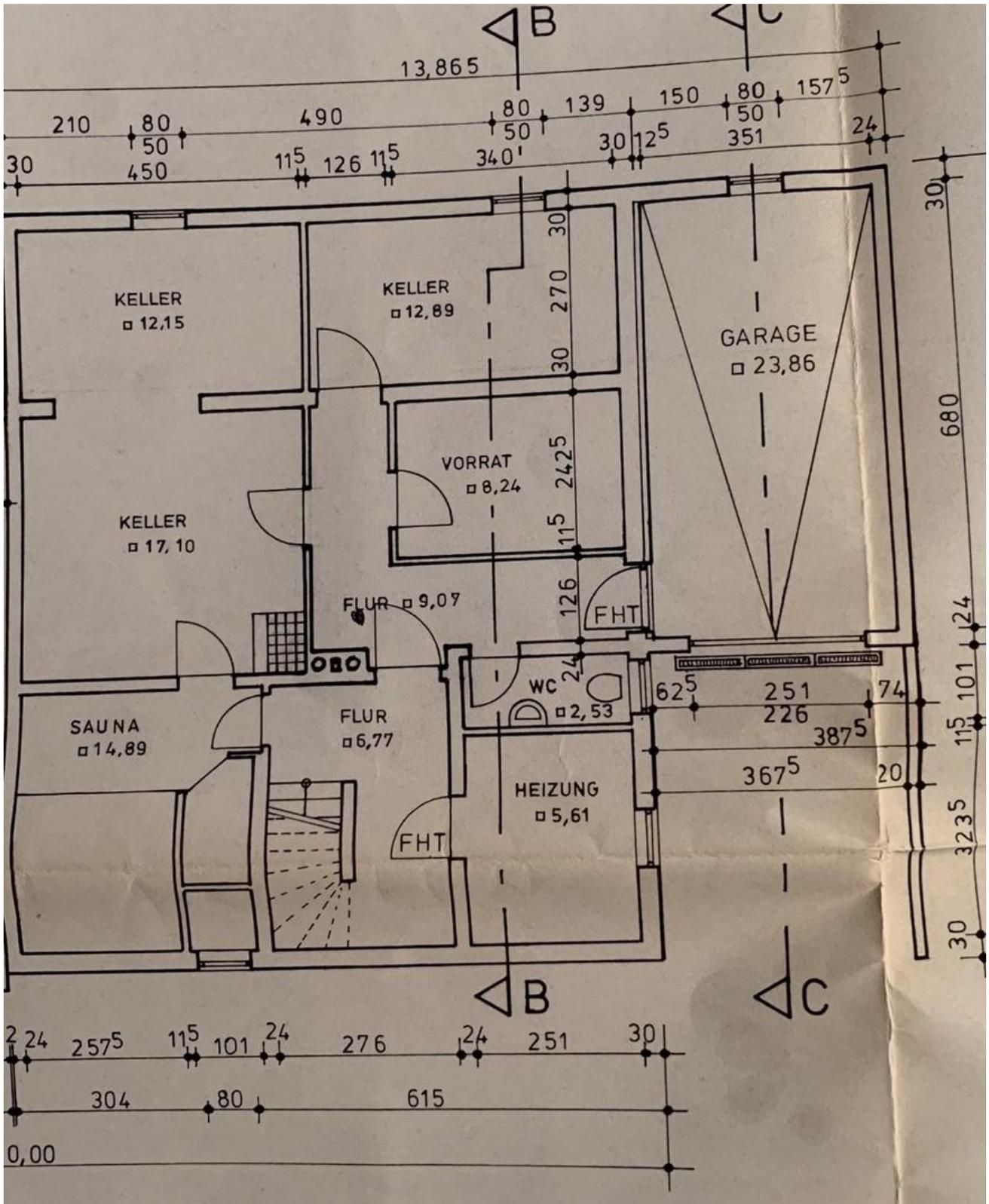
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



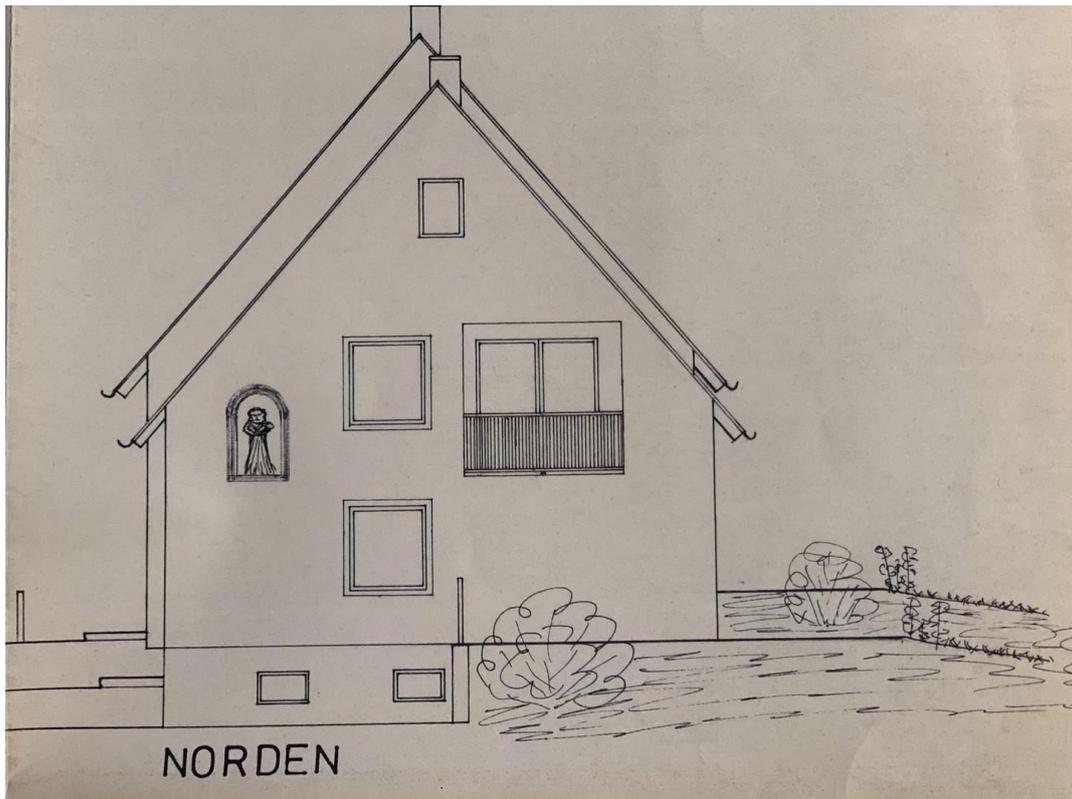
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

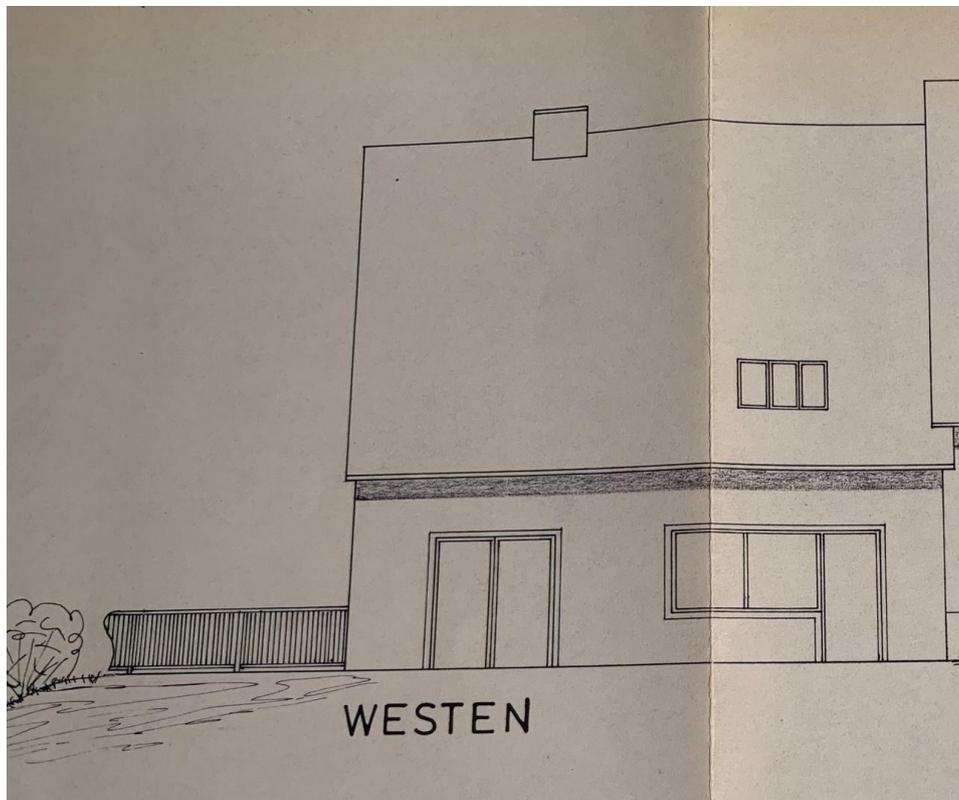


Keller

Exposé - Grundrisse

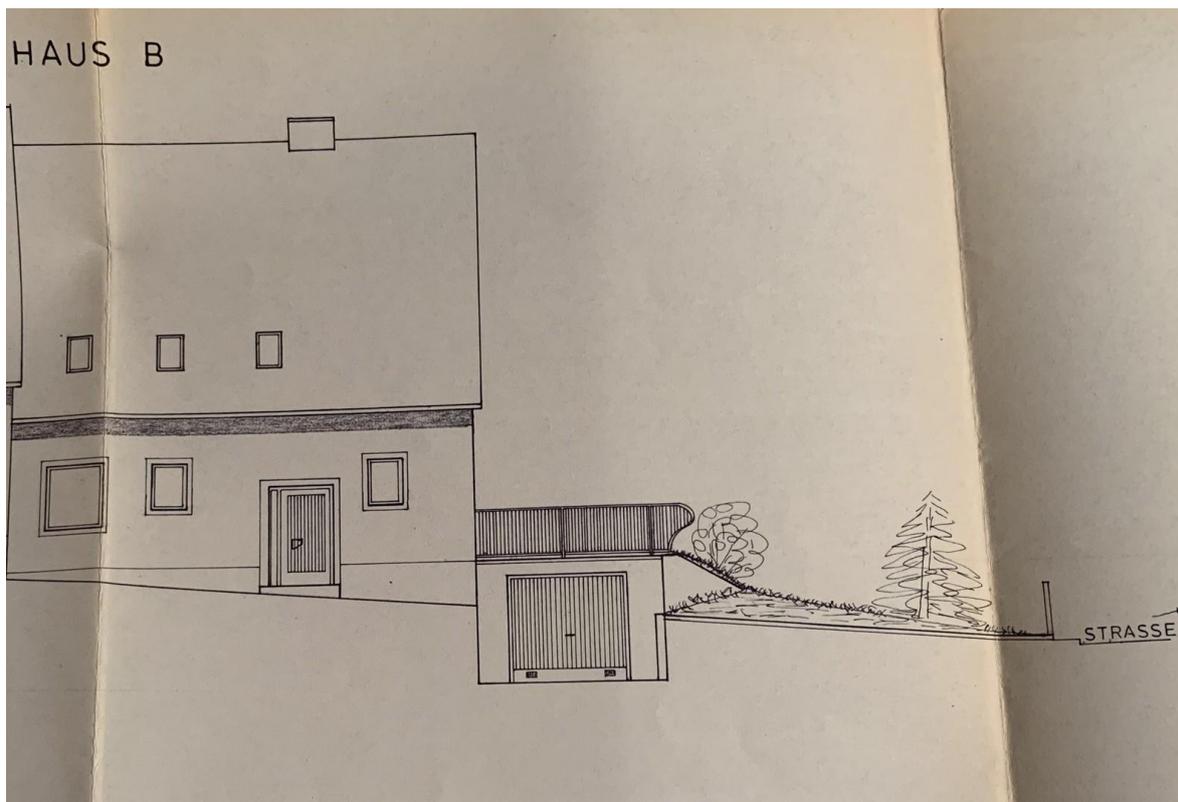


Nordansicht



Westansicht

Exposé - Grundrisse



Ostansicht