

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Biberbach

### Großzügige DDH mit idylischem Garten und Sauna



Objekt-Nr. **OM-329109**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Schmid  
Mobil: 0173 6792041

86485 Biberbach  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvolle DDH in Biberbach, die mit viel Liebe zum Detail vom Eigentümer geplant wurde. Das 1986 errichtete Haus besticht durch handgefertigte Stuckarbeiten in Wohnzimmer-, Ess- und Schlafzimmer sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Auf ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 187 m<sup>2</sup> Nutzfläche erwartet Sie ein behagliches Zuhause. 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 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. Ein Kaminofen sorgt in kalten Wintermonaten für wohlige Wärme im Wohn- und Essbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer (Teppich), eines davon mit Balkon, sowie ein Büro (gefließt). Das große Badezimmer bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, ein Doppelwaschbecken. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden. Die Bäder bzw. das WC benötigen eine Modernisierung oder Renovierung. Über eine Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das als Gästezimmer mit einem 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 teilweise modernisiert, unter anderem durch den Einbau einer Luftwärmepumpe im Winter 2021/22 sowie durch neue Fliesen im Gang des Obergeschosses. Einige Räumlichkeiten bieten jedoch Raum für eine individuelle Neugestaltung nach Ihren Vorstellungen.

Eine Garage und ein Carport (geeignet für einen Wohnwagen) bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Der idyllische Garten mit Teich, Gewächshaus, einem Beet für den Eigenanbau und einem Regenwasserauffangbehälter bietet ebenfalls Raum für eine individuelle Gestaltung. Das Haus ist mit thermoverglasten Fenstern ausgestattet, die für eine gute Wärmedämmung und Energieeffizienz sorgen.

## Ausstattung

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet dennoch Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Einige Räume dürfen nach eigenem Geschmack modernisiert oder renoviert werden, wodurch Sie Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note verleihen können.

Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich an private Interessenten verkaufen und keine Anfragen von Maklern erwünscht sind. Gerne können Sie uns Ihre Preisvorstellung bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort mitteilen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

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, Kindergärten und Ärzte.

Für Bahnreisende liegen die Bahnhöfe Meitingen und Langweid nur wenige Kilometer entfernt. Der Augsburger Verkehrsverbund sorgt für eine gute Anbindung Biberbachs an Augsburg, Wertingen und Meitingen.

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.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,49 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Nordseite

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Kamin Wohnzimmer



Stuck Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wintergarten



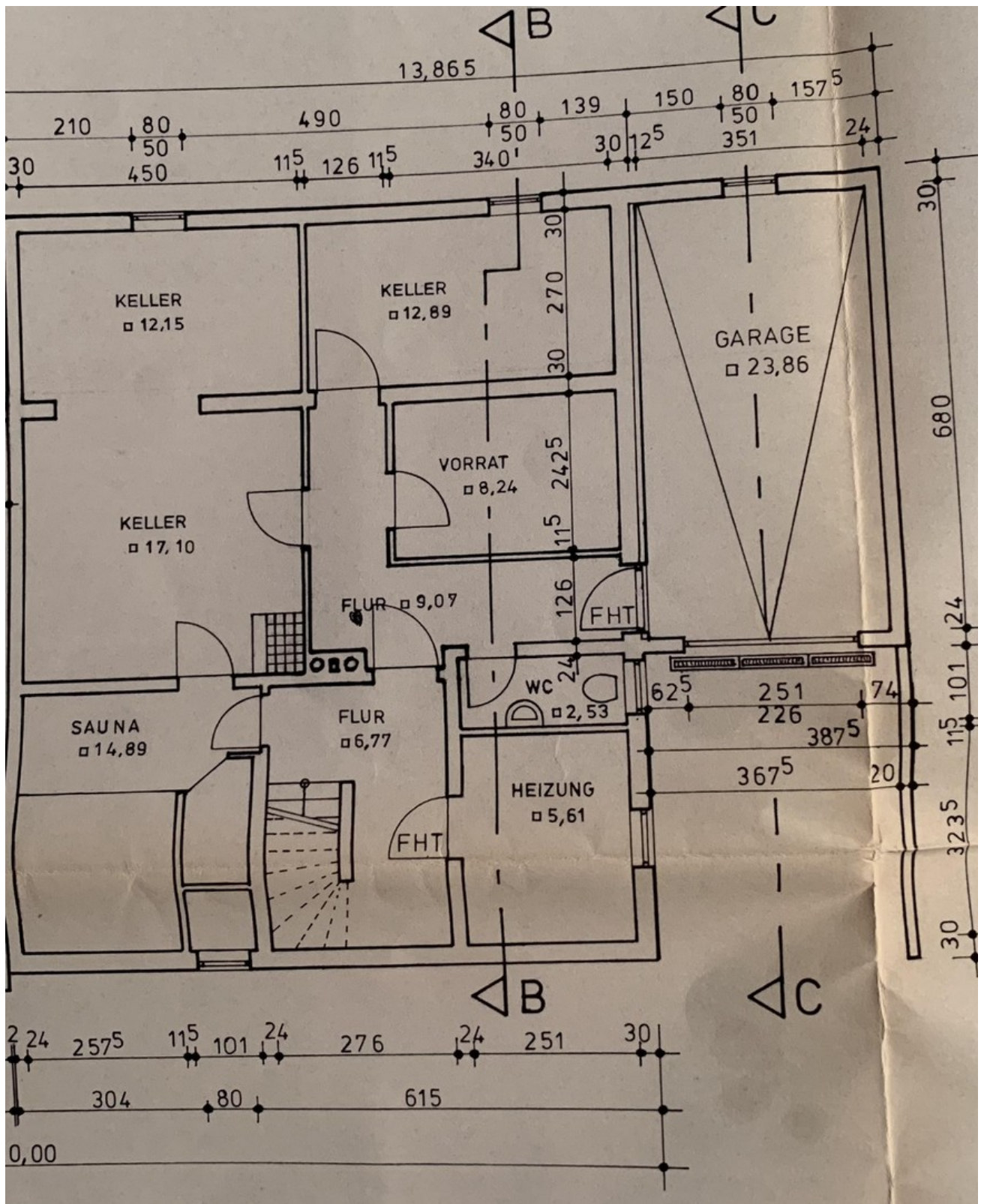
Sauna

# Exposé - Galerie



Garten

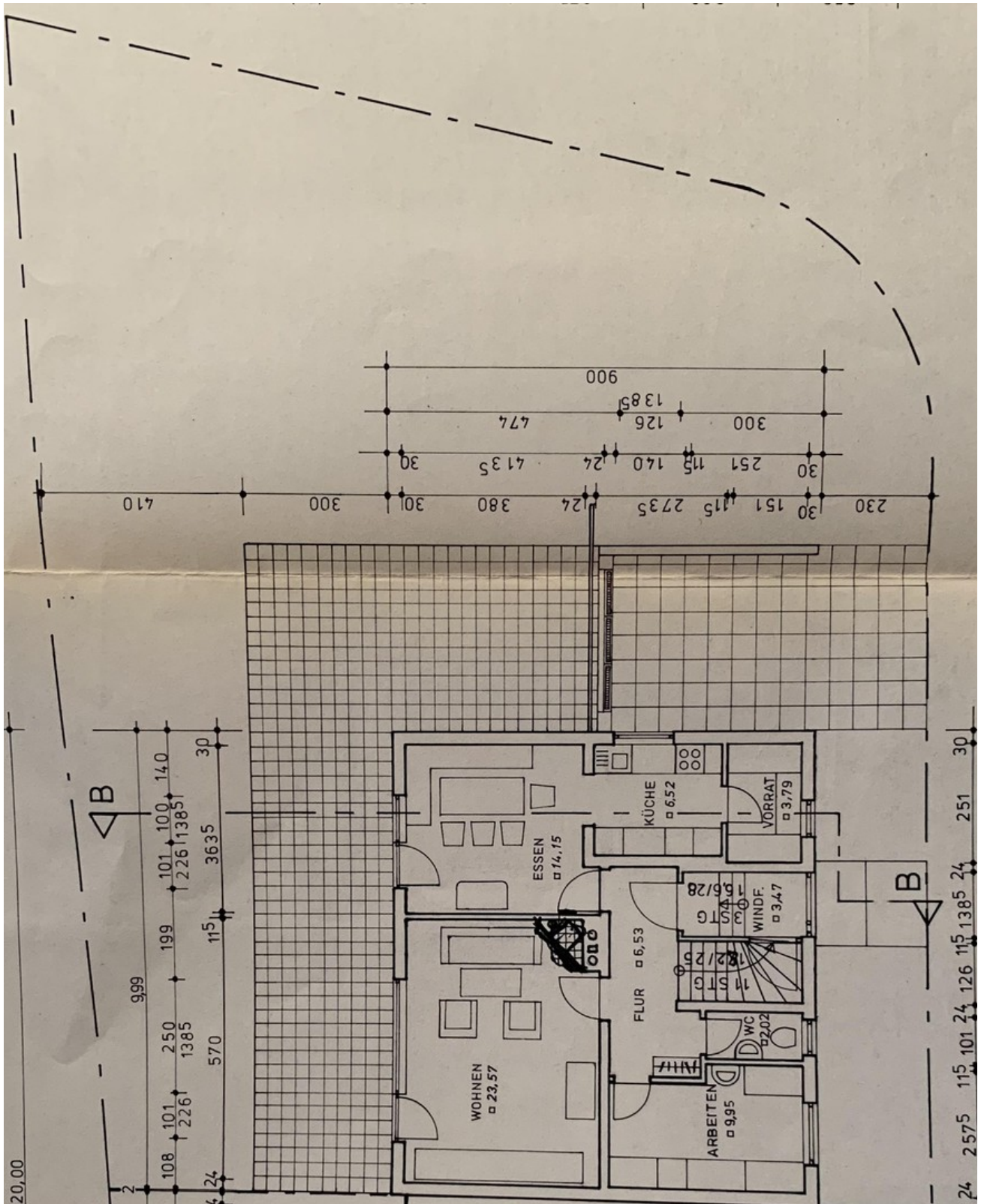
# Exposé - Grundrisse



ausgebauter Keller

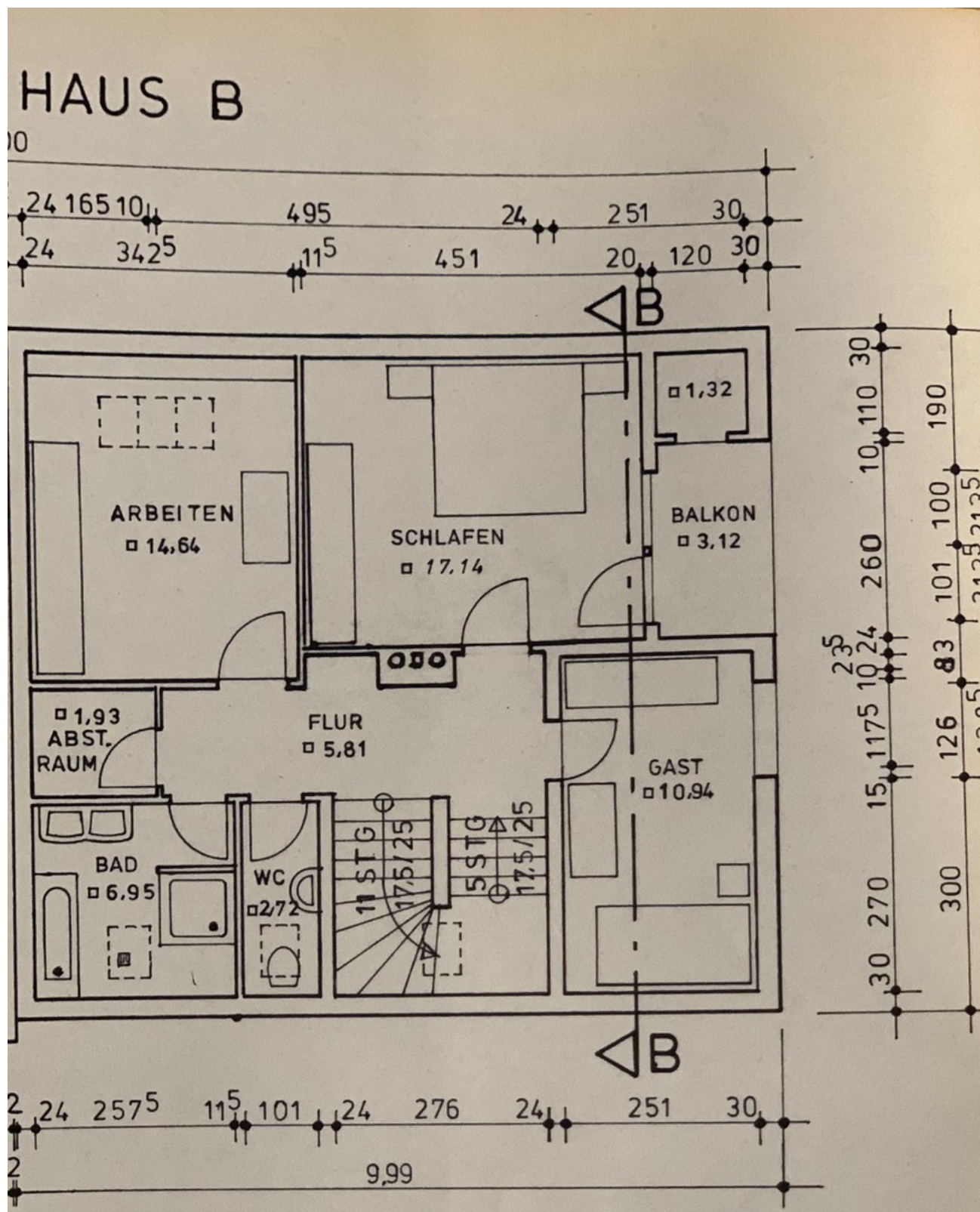


# Exposé - Grundrisse



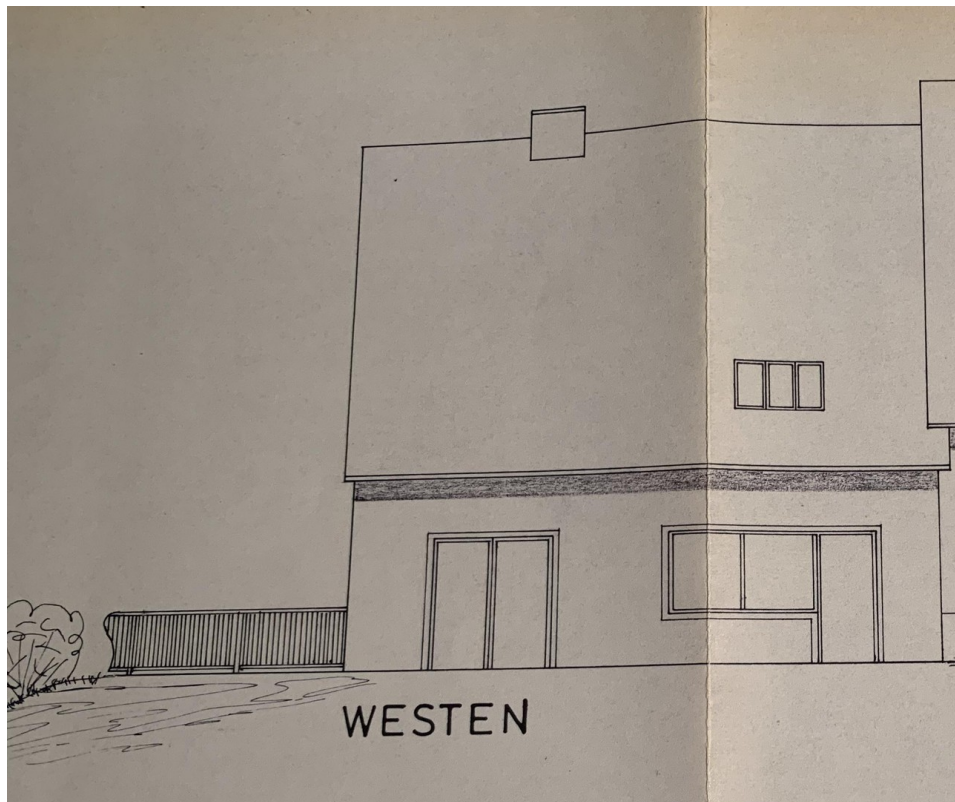
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

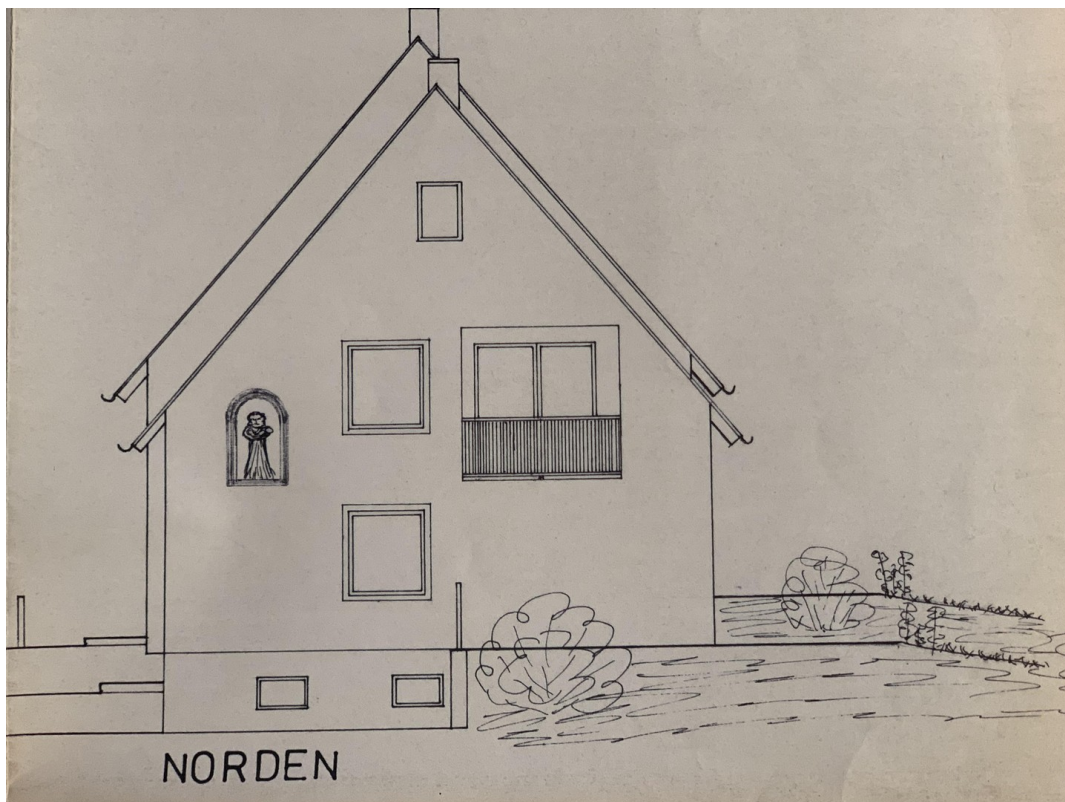


1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

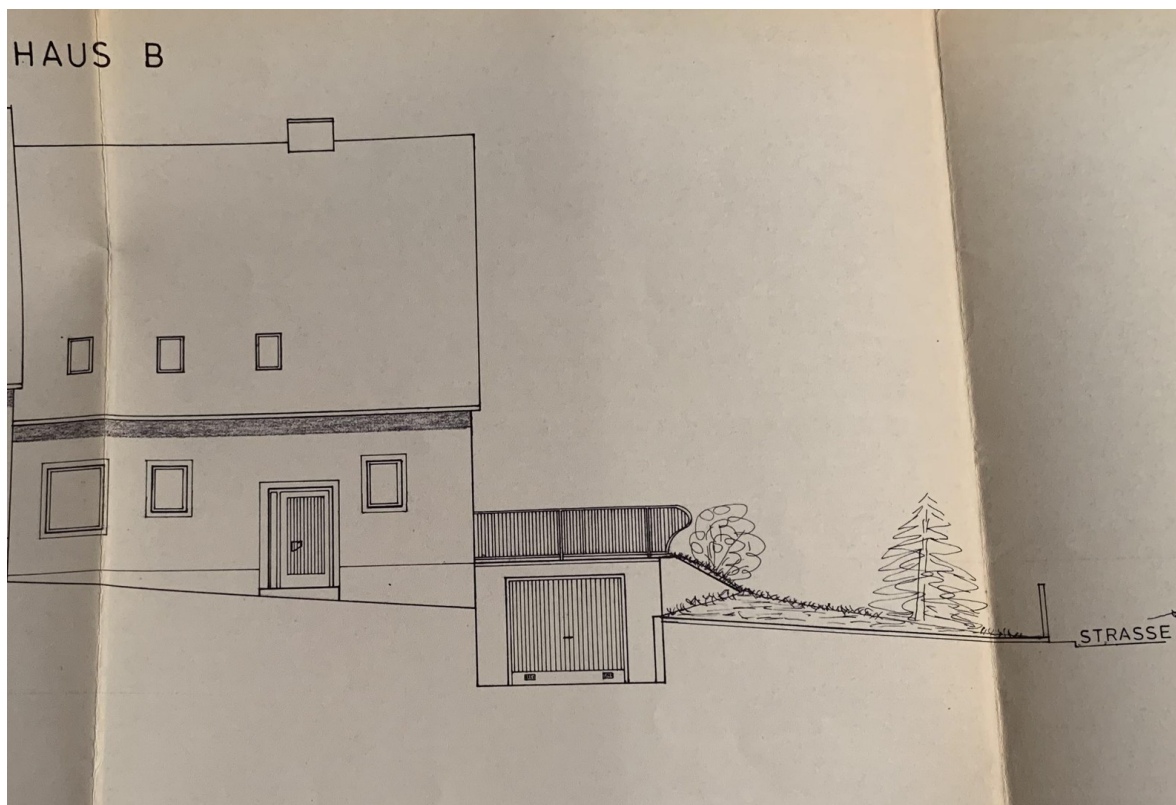


Westseite



Nordseite

# Exposé - Grundrisse



Ostseite