

Exposé

Einfamilienhaus in Biberbach

Großzügiges Einfamilienhaus mit barrierefreiem Zugang



Objekt-Nr. OM-474584

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.600 € + NK**

86485 Biberbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	6.900 €
Grundstücksfläche	548,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	177,00 m²	Schlafzimmer	4
Energieträger	Strom	Badezimmer	3
Nebenkosten	130 €	Carports	1
Heizkosten	180 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	310 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein neuwertiges Objekt. Das zweistöckige Einfamilienhaus zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann ab 01.08.2026 bezogen werden. Die Immobilie besitzt 5 lichtdurchflutete Zimmer, drei Badezimmer mit Tageslicht sowie ein separates Gäste-WC. Die großzügige Loggia (Westseite) ist bequem über den Wohn-/Essbereich begehbar und lädt dazu ein, sonnige Tage und laue Abende vollends zu genießen. Auf dem zusätzlichen Balkon im Obergeschoss genießen Sie Ihre Privatsphäre und einen weiten Blick über die Dächer der benachbarten Häuser.

Highlight ist der große Wohn- / Essbereich mit offener Küche. Dieses Einfamilienhaus hat zudem den Vorzug, daß im Erdgeschoss mit einem barrierefreien Bad und einem 25 qm großen Wohnraum eine separate Wohneinheit gebildet werden kann. Anschlüsse für eine kleine Küchenzeile sind bereits vorhanden.

Ihnen steht außerdem ein Kellerraum sowie ein Waschkeller zur Verfügung.

Es gibt eine dezentrale Lüftungsanlage. Die Rolläden werden elektrisch betrieben. Zudem bietet ein Glasfaseranschluss höchsten Komfort, perfekt für Homeoffice.

Das Haus wurde in 2023 fertiggestellt und wird per Fußbodenheizung mit Wärmepumpe beheizt. Der Zugang zum Haus ist barrierefrei.

Der Garten auf dem 548 qm großen Grundstück ist abwechslungsreich gestaltet und bietet verschiedene Möglichkeiten zum Entspannen.

Ausstattung

Massive Ziegelbauweise (auch innen Ziegelwände)

bodentiefe Holz-Alu-Fenster, außen anthrazit, 3-fach-Verglasung

Luftwärmepumpe für Fussbodenheizung

Dezentrale Wohnraumbelüftung

elektrisch betriebene Rolläden

Schreinerküche mit Granitarbeitsfläche

hochwertige, zeitlose Materialien im gesamten Haus

großformatige Fliesen und Wandfliesen

moderne Betontreppe mit Eichenstufen

hochwertige Glasduschwände in den Bädern

Glasfaseranschluss

Kaminanschluss für einen Kaminofen

barrierefreies Bad im Erdgeschoß

Gäste-WC mit Möbelwaschtisch

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen und attraktiven Wohnlage in Biberbach.

Im Ort befinden sich alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Dorfladen, Bäcker und Metzger sowie Arztpraxen und soziale Einrichtungen.

Die Grundschule und Kita sind fußläufig erreichbar.

Von hier aus ist man auch in wenigen Minuten an den Bahnhöfen Meitingen und Langweid oder der B2 mit schneller Anbindung an die A8 - perfekt für Pendler geeignet.

Viele Erholungs- und Sportmöglichkeiten und die Westlichen Wälder liegen direkt vor der Haustüre.

Entfernung Augsburg 15 km

Entfernung München 80 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	20,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



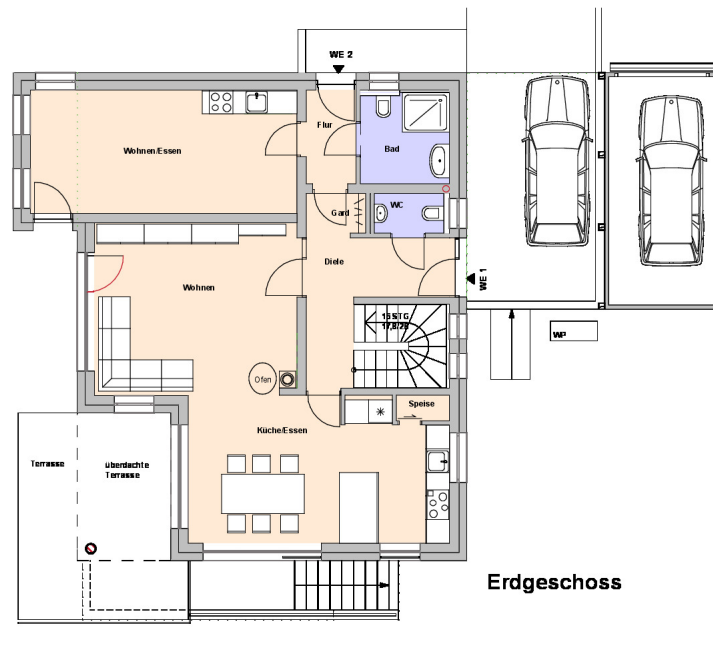
Exposé - Galerie



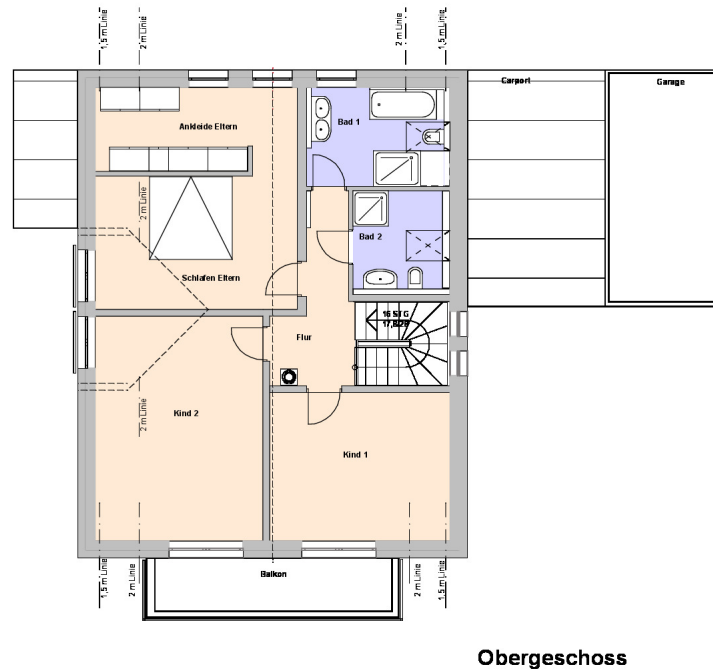
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Obergeschoss