EINFAMILIENHAUS IN BIBERBACH

Großzügiges lichtdurchflutetes Einfamilienhaus



OBJEKT-NR. [redacted]

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.600 € + NK**

86485 Biberbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	7.800 €
Grundstücksfläche	548 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	177 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Strom	Carports	1
Nebenkosten	130 €	Stellplätze	1
Heizkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	310 €		

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 sofort 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 Rollläden 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 Rollläden

Schreinerküche mit Granitarbeitsfläche

hochwertige, zeitlose Materialien im gesamten Haus

großformatige Fliesen und Wandfliesen

moderne Betontreppe mit Eichenstufen

hochwertige Glasduschwände in den Bädern

Glasfaseranschluss

Beschreibung

Kaminanschluss für einen Kaminofen

barrierefreies Bad im Erdgeschoß

Gäste-WC mit Möbelwaschtisch

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

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

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

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. Für die Realschule und die Mittelschule in Meitingen sowie zum Gymnasium Wertingen bestehen Schulbusverbindungen. Die Internationale Schule Augsburg ist in 14 Minuten erreichbar.

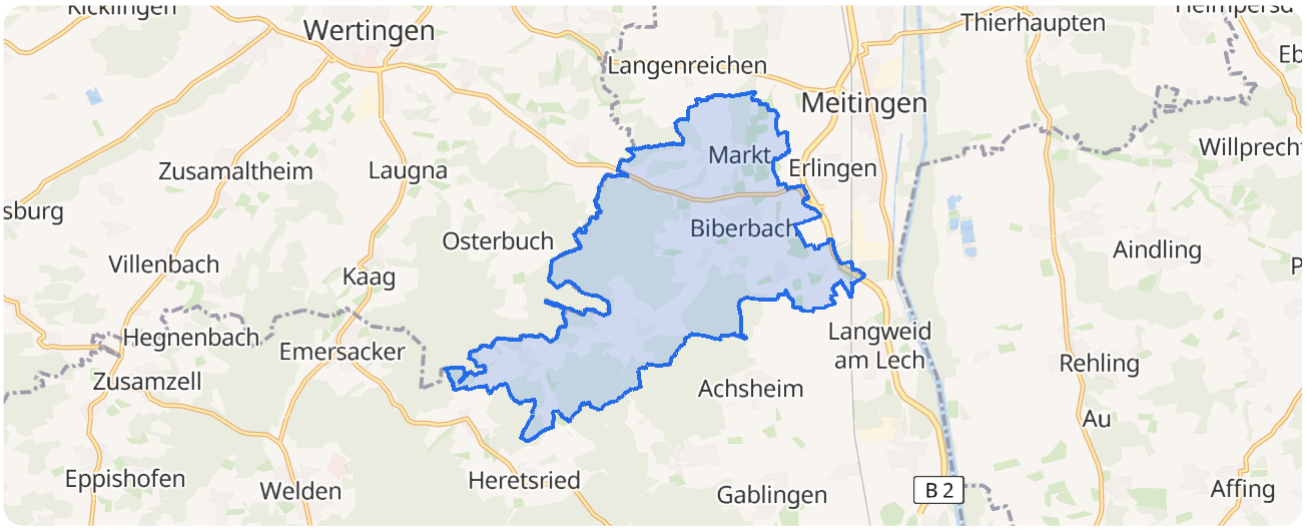
Von hier aus ist man auch in wenigen Minuten an den Bahnhöfen Meitingen und Langweid oder der B2/B17 mit schneller Anbindung an die A8 - perfekt für Pendler geeignet.

Entfernung Augsburg 15 km

Entfernung München 80 km

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Lage



Makrolage

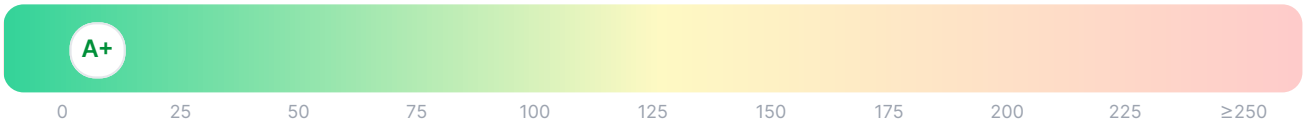
Kartendaten: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende

Lage-Check

Natur	Kinderfreundlich
Gesundheit	Sport
Einkaufen	Gastronomie
Kultur	Nachtleben

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Galerie





Küche

Galerie



Esszimmer und Wohnzimmer



Loggia

Galerie



Arbeitszimmer



Duschbad

Galerie



Eingangsbereich



Gäste-WC

Galerie



Treppe zum OG



Flur OG

Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Galerie



Kinderzimmer



Elternbad

Galerie

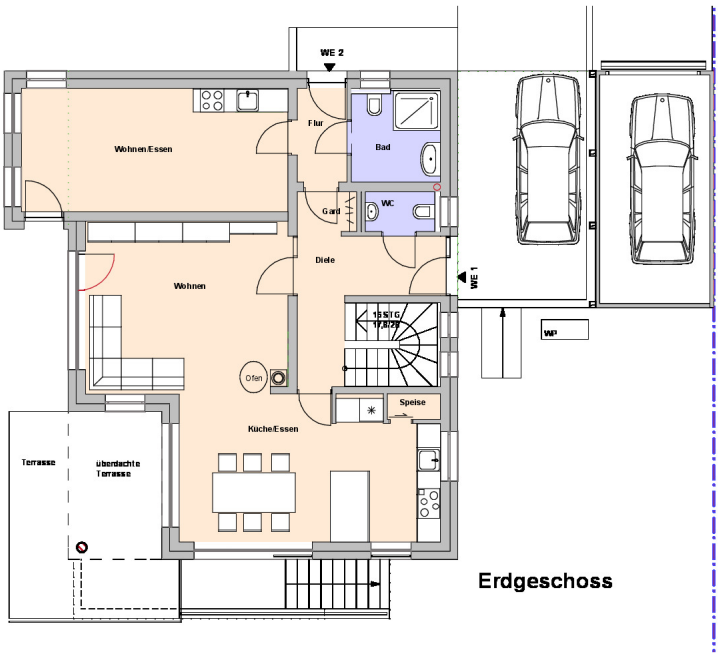


Duschbad

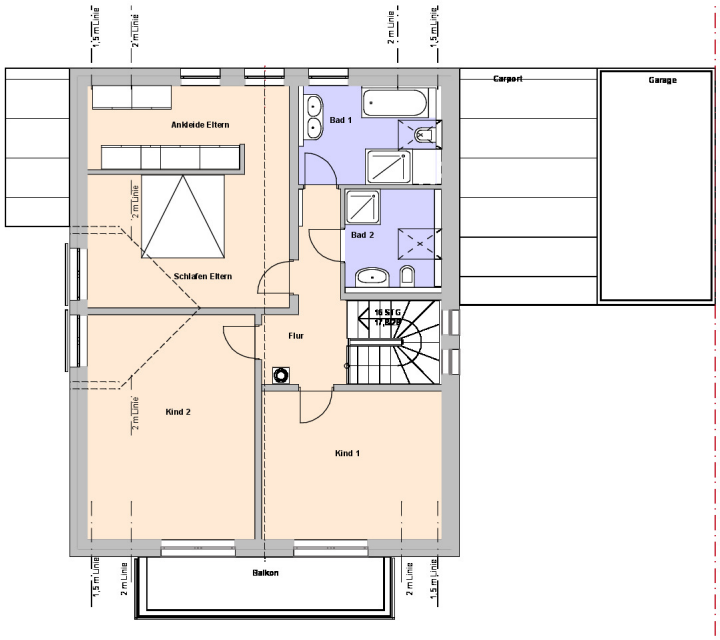


Ostgarten

Grundrisse


WE 2
Flur
Bad
Wohnen/Essen
Gard
WC
Diele
WE 1
Wohnen
Ofen
Speise
Küche/Essen
Terrasse
überdeckte Terrasse
Erdgeschoss

Grundrisse



Obergeschoss