

Bibertal / Silheim

# Hochwertiges Haus mit viel Platz in naturnaher Lage

*CODICE OGGETTO: 25450015*



PREZZO D'ACQUISTO: 839.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 240 m<sup>2</sup> • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 937 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                                            |
|---------------------|-------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25450015    | Prezzo d'acquisto                  | 839.000 EUR                                                                                |
| Superficie netta    | ca. 240 m²  | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Tipologia tetto     | a due falde | Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                                       |
| Vani                | 7.5         | Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Camere da letto     | 4.5         | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Bagni               | 3           | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 2005        |                                    |                                                                                            |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |                                    |                                                                                            |

CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo finale di energia                             | 86.00 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 15.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |



CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà



**Björn Pampuch M.A.**  
DEKRA zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung - D1  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Matthias Hippe**  
Geprüfter freier Sachverständiger  
für Immobilienbewertung (WertCert®)  
Immobilienmakler (IHK)  
GESCHÄFTSSTELLENINHABER

**Agnes Fischer**  
Immobilienmaklerin (IHK)  
INNENDIENST

**Ihre Immobilienspezialisten im Landkreis Günzburg**

Von der kostenfreien und unverbindlichen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite. Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## La proprietà

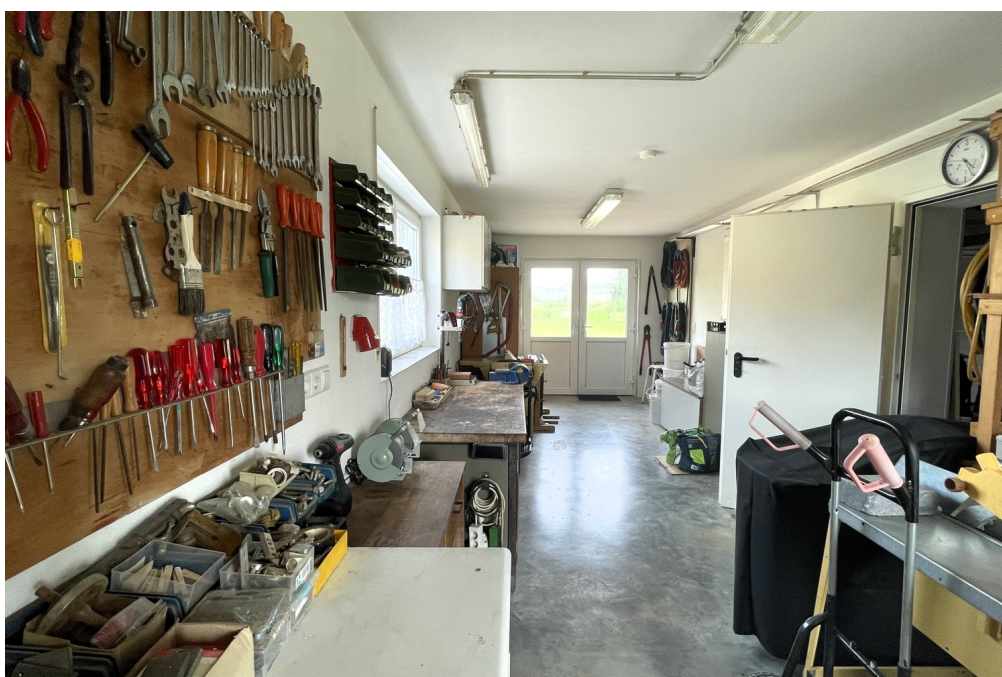
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### Begeisterung.

Jeden Tag leben wir unsere gemeinsame Leidenschaft für die Vermittlung von Immobilien.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim

## Planimetrie



Erdgeschoss





Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Zweifamilienhaus mit großzügiger Nutzfläche wurde 2005 von der jetzigen Eigentümerin, selbst Profi aus der Baubranche, individuell geplant und unter ihrer persönlichen Aufsicht in Massivbauweise errichtet. Schon ab Baubeginn legte man größten Wert auf erstklassige Materialien und eine sachgerechte, professionelle Ausführung – ein Qualitätsanspruch, der sich auch im Energieausweis widerspiegelt. Das Haus bietet mit bis zu ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 937 m<sup>2</sup> großen, ebenen Grundstück zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung.

Das Objekt ist per Teilungserklärung in zwei Wohneinheiten und eine Gewerbeinheit aufgeteilt, kann aber auch problemlos als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden. Insgesamt stehen acht Räume, bis zu fünf Schlafzimmer, zwei Bäder und zwei separate WCs zur Verfügung. Zudem gibt es neben der großen Doppelgarage zwei beheizte Werk- oder Lagerräume und ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC.

Im Erdgeschoss findet sich eine barrierefrei gestaltete 2,5-Zimmer-Wohnung. Das Zentrum dieses Bereichs bilden die helle Wohnküche und das gut geschnittene Wohnzimmer mit dem gemütlichen, vom Flur aus befeuerten gemauerten Kaminofen. Beide Räume haben einen Zugang zur sonnigen Terrasse. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Fußbodenheizung ausgestattet. Das gut geschnittene Schlafzimmer liegt auf der Nordwestseite des Hauses und verspricht eine erholsame Nachtruhe. Besonders praktisch sind die große Speisekammer, das separate Gäste-WC und ein geräumiger Hauswirtschaftsraum, der auch anderweitig gut nutzbar ist.

Über das besonders ästhetisch gestaltete Treppenhaus gelangt man zur zweiten Wohneinheit im Obergeschoss. Das Herzstück bildet hier ein stilvoll gestalteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Südwestbalkon – der perfekte Ort, um die Abendsonne zu genießen. Die kleine, überaus praktisch geschnittene Küche geht direkt vom Essbereich ab. Das nach Nordwesten ausgerichtete Schlafzimmer sorgt für erholsame Nächte. Das großzügige, hochwertige Bad mit Whirlpool-Badewanne, bodengleicher Dusche, WC und Fußbodenheizung lässt keine Wünsche offen. Besonders praktisch ist die große Speisekammer mit Dachflächenfenster. Über eine Auszugleiter gelangt man in den Dachspitz, der zusätzlichen Lagerraum bietet.

Am oberen Treppenabsatz finden sich ein separates Gäste-WC, das aktuell der

gewerblich genutzten Fläche auf der anderen Seite des Obergeschosses zugeordnet ist, und der Heizraum mit Waschmaschinenanschluss. Der Gewerbebereich verfügt über drei Räume, von denen einer ein Durchgangszimmer ist, in dem sich eine Wohnküche einbauen ließe – die Anschlüsse sind bereits gelegt. Von hier gelangt man in einen Raum, der sich noch im Rohbau befindet und in dem ohne großen Aufwand ein weiteres Badezimmer eingebaut werden könnte. Der größte Raum verfügt über ein großes, bodentiefes Fenster im Nordostgiebel. Dieser Bereich des Hauses ließe sich auch als separates Appartement oder gemeinsam mit der übrigen Wohnfläche nutzen.

Vom Hauseingangsbereich aus gelangt man direkt in die große Doppelgarage, und zu den beiden beheizten Werkstatt- oder Lagerräumen mit zusätzlichem Bad. Diese Räume sind auch von außen zugänglich und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Handwerk, Hobby oder gewerbliche Zwecke.

Das Haus steht auf einem professionell angelegten, unverbaubaren Grundstück in ruhiger Ortsrandlage. Die große Einfahrt, ein massiv errichtetes Nebengebäude und der liebevoll gestaltete Garten bieten viel Platz für Familie, Freizeit und Beruf. Die Beheizung erfolgt derzeit über Flüssiggas, ein Anschluss an Erdgas oder Nahwärme ist ebenfalls möglich.



**CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim**

## Dettagli dei servizi

- + bis zu ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnraum | ca. 36 m<sup>2</sup> Werkstatt
- + ca. 937 m<sup>2</sup> Grundstück
- + ab 2026 Glasfaseranschluss
- + flexibel nutzbar (1-3 Wohnungen | 1-2 Wohnungen + Gewerbe)
- + Teilungserklärung ist erfolgt (2 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit)
- + auch als Einfamilienhaus nutzbar
- + 7,5 Zimmer
- + bis zu 5 Schlafräume
- + 3 Bäder | 2 separate WCs
- + Balkon
- + Terrasse
- + Wohnung im EG barrierefrei
- + geräumige Doppelgarage
- + große Einfahrt
- + massives Nebengebäude
- + ebenes Grundstück
- + professionell angelegter Garten
- + unverbaubare Ortsrandlage
- + Heizung mit Flüssiggas (oberirdischer Gastank wird mitverkauft)
- + teilweise Fußbodenheizung, gemauerter Kaminofen und Werkstattofen
- + Nahwärme möglich | Erdgas möglich

**CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim**

## Tutto sulla posizione

Bibertal liegt idyllisch im Landkreis Günzburg und umfasst mehrere Ortsteile. Es bietet eine harmonische Mischung aus ländlicher Ruhe und einer guten Anbindung an wichtige Verkehrswege. Die Gemeinde mit ihren ca. 5.000 Einwohnern kombiniert ein hohes Maß an Lebensqualität mit den Vorteilen einer naturnahen Lage und guter Erreichbarkeit. Diese einzigartige Mischung macht die Gemeinde zu einem idealen Wohnort für Familien, Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Hier prägen traditionelle Werte und ein aktives Gemeindeleben den Alltag. Veranstaltungen und kulturelle Angebote stärken den sozialen Zusammenhalt und machen das Leben in Bibertal besonders lebenswert. Lassen Sie sich von der naturnahen Umgebung begeistern, die geprägt ist vom namensgebenden Tal der Biber, von Feldern, Wäldern und malerischen Wanderwegen. Die Gemeinde ist Teil des Radwanderwegs "Wasserspuren" und bietet vier eigene Wanderwege, die zur aktiven Erholung einladen. Die Nähe zum Freizeitpark Legoland Deutschland in Günzburg ist besonders für Familien attraktiv. Sport- und Musikvereine entfalten eine rege Tätigkeit und fördern die Gemeinschaft.

Bibertal verfügt über eine funktionale Infrastruktur: Zwei Grundschulstandorte, mehrere Kindergärten, eine Volkshochschule sowie zwei Büchereien stehen zur Verfügung. Die weiterführenden Schulen befinden sich im nahe gelegenen Günzburg. Eine Hausarztpraxis im Ort bietet medizinische Grundversorgung. Für den täglichen Bedarf gibt es einen Markendiscounter, eine Bäckerei und eine Metzgerei sowie einige kleinere Läden und regionale Anbieter. Verschiedene Gaststätten verwöhnen Sie mit regionaler Küche.

Die Nähe zur Autobahn A8 (Auffahrt Leipheim) und zur Autobahn A7 (Auffahrt Nersingen) sorgt für eine hervorragende überregionale Anbindung. Günzburg ist in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, Ulm und Augsburg sind ebenfalls in angenehmer Reichweite. Der öffentliche Nahverkehr ist durch den Flexibus für eine ländliche Region überraschend attraktiv .

**CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.



**CODICE OGGETTO: 25450015 - 89346 Bibertal / Silheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Björn Pampuch

---

Mühlstraße 3, 89331 Burgau  
Tel.: +49 8222 - 99 51 951  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)