

Bibertal / Kissendorf

# Seltene Gelegenheit – Grundstück mit unverbaubarem Panorama

Objektnummer: 24450011



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

**KAUFPREIS: 295.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 1.261 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissingdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissingdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24450011	Kaufpreis	295.000 EUR
		Objektart	Grundstück
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
REAL ESTATE®



### Begeisterung.

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

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



Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 08222 / 99 51 951

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



Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses Baugrundstück hat wirklichen Seltenheitswert: Ortsrandlage mit unverbaubarem Weitblick nach Südwesten, nahezu eben, in einem äußerst attraktiven Wohngebiet, das weitestgehend bereits bebaut ist. Verwirklichen Sie in diesem außergewöhnlichen Setting Ihren persönlichen Traum vom einzigartigen Lebensraum in perfekter Lage. Schon in der Planungsphase werden Sie die freundliche Atmosphäre in Ihrem neuen Wohnviertel genießen. Durch die Position am Rand eines gewachsenen Wohngebiets wissen Sie bereits zu Beginn Ihrer Planungen sehr genau, wie Ihr neues Lebensumfeld aussehen wird. Freuen Sie sich auf einen Wohnort mit den Vorzügen ländlicher Idylle in guter Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie Neu-Ulm und Senden. Gemäß Bebauungsplan ist die Errichtung eines Einfamilienhauses oder zweier Doppelhaushälften möglich. Das weite Grundstück ermöglicht die Anlage eines großzügigen Gartens. Ihre Pläne werden völlig zurecht von der angemessenen Inszenierung des großartigen Ausblicks bestimmt werden. An diesem geschichtsträchtigen Ort – in unmittelbarer Nähe stand wohl einst eine mittelalterliche Burg, von der aber nichts mehr zu sehen ist – kann ein ganz besonderes Domizil entstehen, das in Zukunft den Mittelpunkt Ihres Familienlebens bilden wird. Ihr neuer Wohnort verfügt über eine grundlegend gute Infrastruktur und profitiert von der guten Erreichbarkeit der Autobahn A8. So erreichen Sie Ulm und Augsburg innerhalb kurzer Zeit und auch München und Stuttgart sind in angenehmer Reichweite.

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissingdorf

## Ausstattung und Details

- + Unverbaubare Aussichtslage
- + Nahezu ebenes Grundstück
- + Ortsrandlage
- + Allgemeines Wohngebiet (WA)
- + Offene Bauweise
- + Bebaubar mit Einzel- oder Doppelhaus
- + 1 Vollgeschoß zulässig
- + GRZ: 0,4 | GFZ: 0,5
- + Dachneigung: 38° – 48°

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Alles zum Standort

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 Markendiscouter, 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) 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 .

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Sonstige Angaben

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24450011 - 89346 Bibertal / Kissendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Björn Pampuch & Matthias Hippe

---

Mühlstraße 3 Günzburg  
E-Mail: [guenzburg@von-poll.com](mailto:guenzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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