

NATURNAHES WOHNEN IM STADTNAHEN UMFELD VON AUGSBURG – EXPOSÉ –



8MALWOHNEN GMBH & Co. KG

WIR BAUEN FÜR SIE 8 EXKLUSIVE UND SCHLÜSSELFERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN BIBURG (MARKT DIEDORF)

HERZLICH WILLKOMMEN!

INHALTSVERZEICHNIS

HERZLICH WILLKOMMEN!	2
NATURNAHES WOHNEN IM STADTNAHEN UMFELD VON AUGSBURG	3
HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN	4
UMGEBUNGSÜBERSICHT.....	5
IHR NEUES ZUHAUSE AM RIEDFELD 2 IN 86420 BIBURG	6
ALLGEMEINE INFORMATIONEN	7
AUSSENANSICHTEN	8
GRUNDRISSÜBERSICHT.....	9
HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN „WOHNFÜHLOASE“	10
KELLERGESCHOSS (KG) MIT EINGANGSBEREICH, TIEFGARAGE UND KELLER.....	12
GRUNDRISSÜBERSICHT KG	13
ERDGESCHOSS (EG)	14
WOHNFLÄCHENÜBERSICHT EG	15
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 1 MIT WEST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN	16
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 2 MIT WEST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN	17
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 3 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN	18
EG: 2-ZI.-WOHNUNG 4 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN	19
1. OBERGESCHOSS (1. OG).....	20
WOHNFLÄCHENÜBERSICHT 1. OG	21
1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 5 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN	22
1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 6 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN	23
DACHGESCHOSS (DG) + GALERIE (GA)	24
WOHNFLÄCHENÜBERSICHT DG + GA	25
DG: 2,5-ZI.-WOHNUNG 7 MIT GALERIE	26
DG: 2,5-ZI.-WOHNUNG 8 MIT GALERIE.....	27

Biburg (Markt Diedorf)

Biburg ist ein ländlich gelegener Ort mit ca. 1.350 Einwohnern und gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg. Seit der Gebietsreform vom 1. Mai 1978 ist Biburg ein Gemeindeteil der Marktgemeinde Diedorf. Die Ortschaft liegt auf einer Höhe von 506 m ü. NN. Zur Gemarkung Biburg gehört ebenfalls der Ortsteil Kreppen mit der Biburger Mühle, sowie der Weiler Neudeck bei Schlippsheim.

Geschichte

Das im Jahre 1178 erstmals urkundlich erwähnte Biburg befand sich schon um diese Zeit als bischöfliches Lehen in den Händen des Augsburger Kollegiatstifts St. Moritz. Entlang des Biberbächlein lagen die wahrscheinlich ersten Dotationsgüter des Kollegiatstifts, das seinen Besitz allmählich so sehr vergrößern konnte, dass er im Jahre 1643 fast das ganze Dorf umfasste.

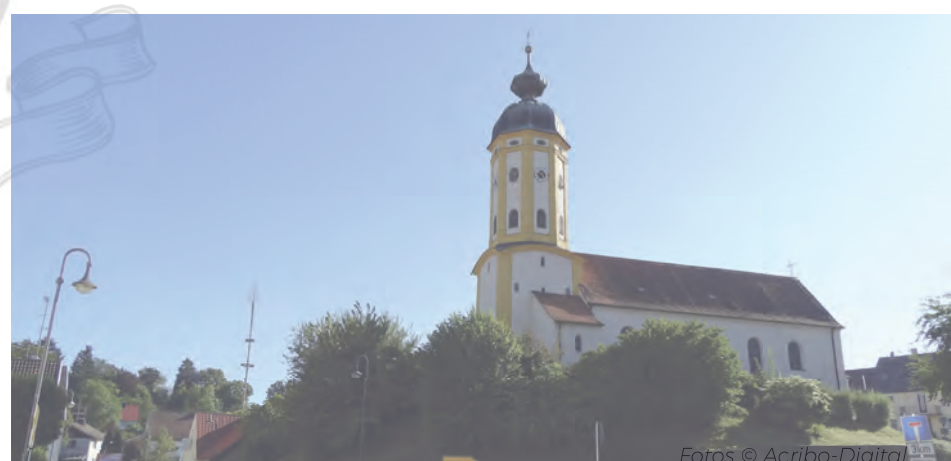
Die Biburger Mühle an der Schmutter (auch Schlippsheimer Mühle oder Kreppenmühle genannt) wurde ebenfalls schon 1178 erwähnt. In den Wäldern nördlich des Ortes wurde im Frühmittelalter Brauneisenerz in Trichtergruben gewonnen. Die Lage an der Straße Augsburg-Günzburg-Ulm (Zoll im Durchgangsverkehr, Postwesen) brachte der Ortschaft wirtschaftliche Vorteile. Deshalb war Biburg auch ehemals das größte Dorf unter den jetzt zur Einheitsgemeinde Diedorf zählenden Ortschaften. Im Ort saß ein Vogt in einem eigenen Vogt- oder Zoll- und Schützenhaus, der zugleich Zolleinnehmer war. Am 4. Januar 1516 zog Kaiser Maximilian I. durch. Bei der letzten Schlacht des Dreißigjährigen Krieges am 17. Mai 1648, Schlacht bei Zusmarshausen genannt, flackerten bei Biburg noch einmal die Kämpfe zwischen dem sich von Zusmarshausen nach Augsburg zurückziehenden kaiserlich-bairischen Heer und der nachstoßenden schwedisch-französischen Armee auf. Zwischen Biburg und Horgau soll der kaiserliche Feldmarschall Graf Peter Melander von Holzappel tödlich verwundet worden sein.

Biburger Schlösschen

Das Biburger Schlösschen, in dem sich jetzt das staatliche Forstamt befindet, gehörte in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts dem Augsburger Finanzmann Thomas Claudius Carli. Dort lebte zeitweise der für die Augsburger Geschichte bedeutsame Bibliograph und Historiker Georg Wilhelm Zapf (1747 bis 1810). In der Biburger Kirche St. Andreas hat sich eine alte Bauweise erhalten, bei der sich der Chor im Erdgeschoss des Turmes befindet. Eine Bräustatt und drei weitere Wirtshäuser erzielten früher ihr Einkommen durch die zahlreichen Fuhrleute und Reisenden. Nach der Eröffnung der Bahnstrecke Augsburg-Ulm im Jahre 1853 nahm der Durchgangsverkehr ab. 1881 wurde die Freiwillige Feuerwehr Biburg gegründet.

Quelle: www.wikipedia.de

NATURNAHES WOHNEN IM STADTNAHEN UMFELD VON AUGSBURG



HOHER KOMFORT IM TÄGLICHEN LEBEN

In Biburg und Umgebung lässt sich das tägliche Leben durch kurze Fahrwege mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert mühelos verbinden. In nur ca. 15 Minuten erreichen Sie die Augsburger Innenstadt, bequem mit dem PKW.

Verkehrsverbindungen

AVV-Buslinien 506 und 507 nach/von Augsburg
Bundesstraße B300 Augsburg – Ingolstadt
Bundesstraße B17 Augsburg – Landsberg am Lech
Autobahn A8 München – Stuttgart

Nahversorgung

Bäckerei Herbert Gellner
Gaststätte zum Hirsch
Diverse Supermärkte und Fachgeschäfte in Diedorf und Stadtbergen
(ca. 3 - 5 Fahrminuten mit dem PKW)

Bildung

Kindergarten Villa Kunterbunt Biburg
Grund- und Mittelschule Diedorf
Schmuttertal Gymnasium Diedorf
Fachoberschule Augsburg
Fachhochschule Augsburg
Universität Augsburg mit Uniklinikum

Medizinische Versorgung

Fachärzte und Apotheken in der näheren Umgebung
Universitätsklinikum Augsburg

Naherholung und Freizeit

Antoniusquelle
Walderlebnispfad Stadt Neusäß
Naturpark Westliche Wälder
Stadt Augsburg und Umgebung

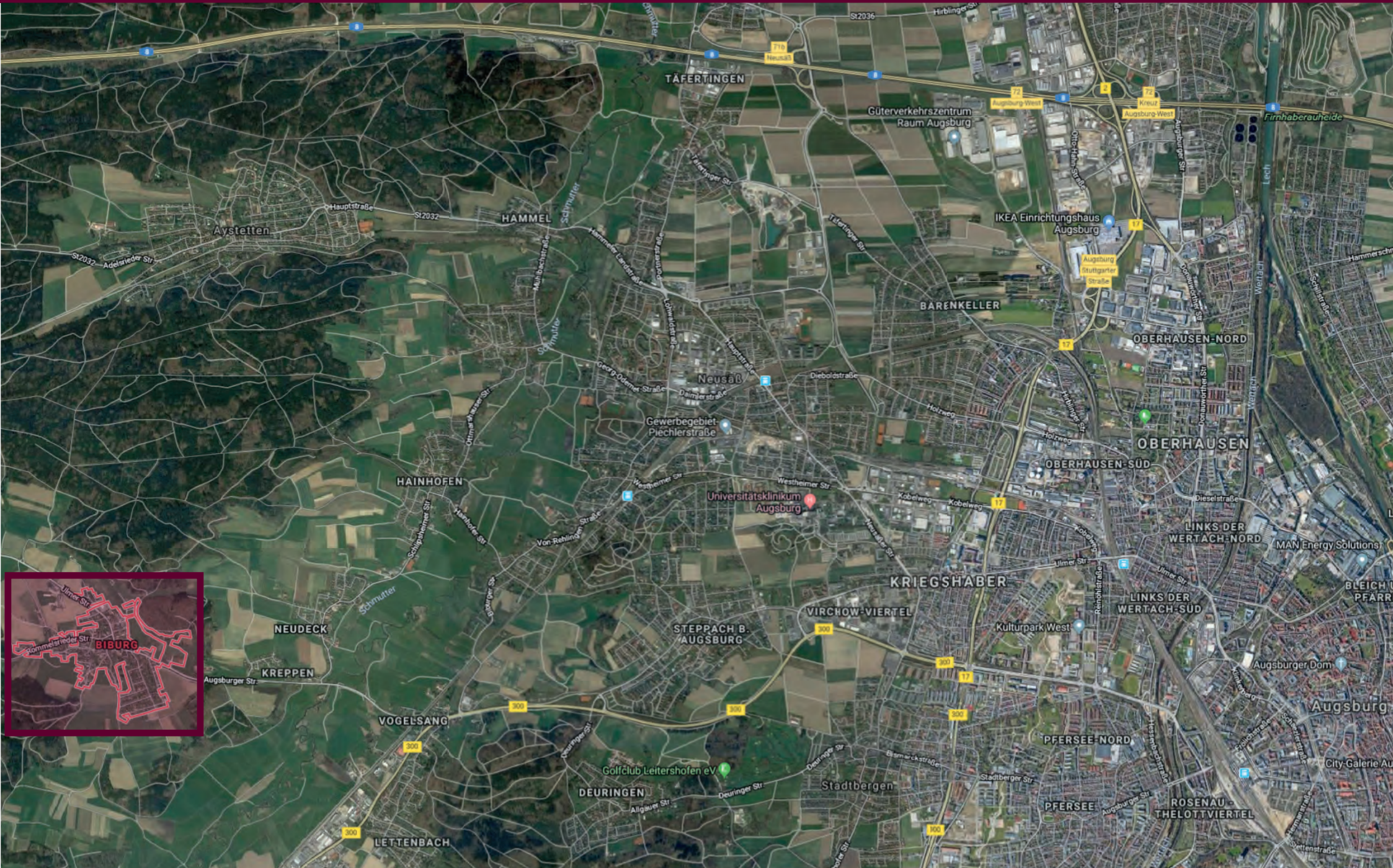
Internet

Internetanbindung mit bis zu 50 Mbit/s verfügbar



Bildquelle: AdobeStock

UMGEBUNGSÜBERSICHT



IHR NEUES ZUHAUSE AM RIEDFELD 2 IN 86420 BIBURG



Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

Kartenquelle: Google Maps®

ECKDATEN

Kaufpreise ab..... 214.000,-- EUR
Aussenstellplatz.....7.000,-- EUR
Tiefgaragenstellplatz ... 16.500,-- EUR
Wohnflächen von ...47,03 - 106,89 m²
Anzahl Zimmer 2 - 3
Käuferprovision**KEINE**
HeizungsartPellets
angestrebter Baubeginn*03/2021
angestrebte Bezugfertigstellung*
..... 03/2022
StandortDorfstraße 15d
..... 86420 Biburg

Bauherr

8malWohnen GmbH & Co. KG
Unterfeldstr. 5, 86199 Augsburg

Ihr exklusiver Vertriebskoordinator

GALE GmbH - Immobilien
web: www.gale-immo.de/biburg/
eMail: biburg@gale-immo.de
Tel.: +49 8232 / 78197
Fax: +49 8232 / 78198
Mobil: +49 172 / 855 95 00
Frauenstr. 7, 86830 Schwabmünchen

OBJEKTbeschreibung

In klassischer und ansprechender Architektur entsteht in Biburg eine Wohnanlage in Ziegelmassivbauweise mit 8 schlüsselfertigen, hochwertigen Eigentumswohnungen.

Die 2 - 3 Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 47,03 - 106,89 m² bieten in den Erdgeschoss- und den 1. Obergeschosswohnungen großzügige Sonnenterrassen mit eigenem Garten** oder schöne Galerien in den Dachgeschosswohnungen.

Alle Wohnungen sind über einen Aufzug barrierefrei von der Tiefgarage im Untergeschoss bis hinauf zum Dachgeschoss mühelos erreichbar.

Die Ausstattung Ihrer Wohnung erfolgt nach Ihren Wünschen und Vorstellungen, auf Basis der aktuellen Baubeschreibung. Sonderwünsche sind nach Absprache und ggfs. gegen Aufpreis möglich.

Die umweltfreundliche Pelletsheizung als regenerative und effiziente Heizungsart, Fenster mit 3-fach Verglasung und elektrische Rollläden, sowie die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sind nur einige der gebotenen Annehmlichkeiten, welche für ein angenehmes Wohngefühl sorgen und dadurch Ihr Wohlbefinden und ihre Lebensqualität steigern.

Die herrlichen Sonnenterrassen sowie die direkt anschliessenden kleinen eigenen Gärten** der Erd- und Obergeschosswohnungen laden zum Entspannen ein. Das wohl durchdachte und nachhaltige Gesamtkonzept hinterlässt mit Sicherheit einen bleibenden Eindruck.

Die ausführliche Baubeschreibung und Kaufpreise finden Sie auf den separaten Beiblättern.



** die Firma Gale GmbH - Immobilien und deren selbständige Vertriebsmitarbeiter übernehmen keine Garantie für den angestrebten/termingerechten Baubeginn und die angestrebte/termingerechte Bezugfertigstellung*

*** Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum*

AUSSENANSICHTEN

Nordseite



Zufahrt und Tiefgarage



Ostseite



Südseite



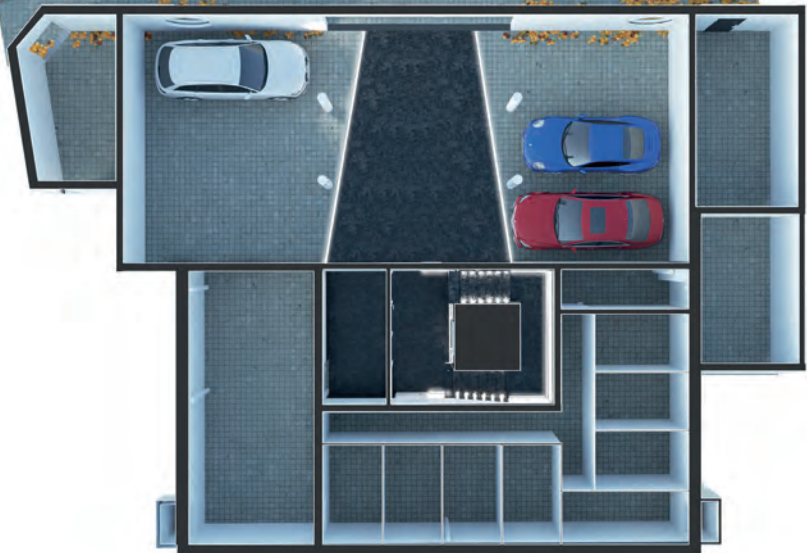
Repräsentativer Eingangsbereich



Westseite



Kellergeschoss (KG)



Erdgeschoss (EG)



1. Obergeschoss (1. OG)



Dachgeschoss (DG)



Galerie (Ga)

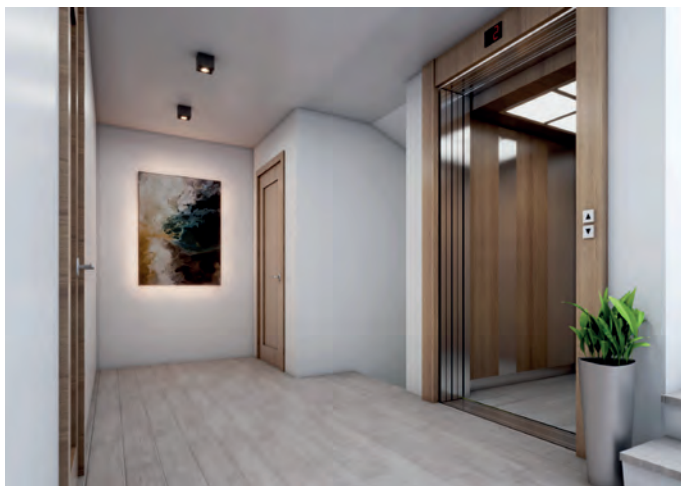


HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN „WOHNFÜHLOASE“



unverbindliche, illustrative Wohnungs- und Einrichtungsbeispiele

HERZLICH WILLKOMMEN IN IHRER NEUEN „WOHNFÜHLOASE“



unverbindliche, illustrative Wohnungs- und Einrichtungsbeispiele

KELLERGESSCHOSS (KG) MIT EINGANGSBEREICH, TIEFGARAGE UND KELLER



Illustrative Darstellung, nicht maßstäbsgetreu

Kellergeschoss (KG) – Übersichtsplan



Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

Legende

- G1 Eingangsbereich und Tiefgaragenzufahrt
- G2 Hauseingang
- G3 Flur und Treppenhaus
- G4 Aufzug (KG - DG)
- G5 Flur-Kellerabteile
- G6 Haustechnikraum
- G7 Heizungsraum
- G8 Pelletslager
- G9 Fahrradraum
- G10 Müllraum
- K Kellerabteile 1-8
- S TG-Stellplätze 1-6
- Stp Aussenstellplätze 1-8



ERDGESCHOSS (EG)



Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

Erdgeschoss (EG) – Übersichtsplan



Wohnflächen* im EG

2-Zi.-Wohnung 1	52,54 m ²
2-Zi.-Wohnung 2	54,49 m ²
2-Zi.-Wohnung 3	55,92 m ²
2-Zi.-Wohnung 4	47,03 m ²

* sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung



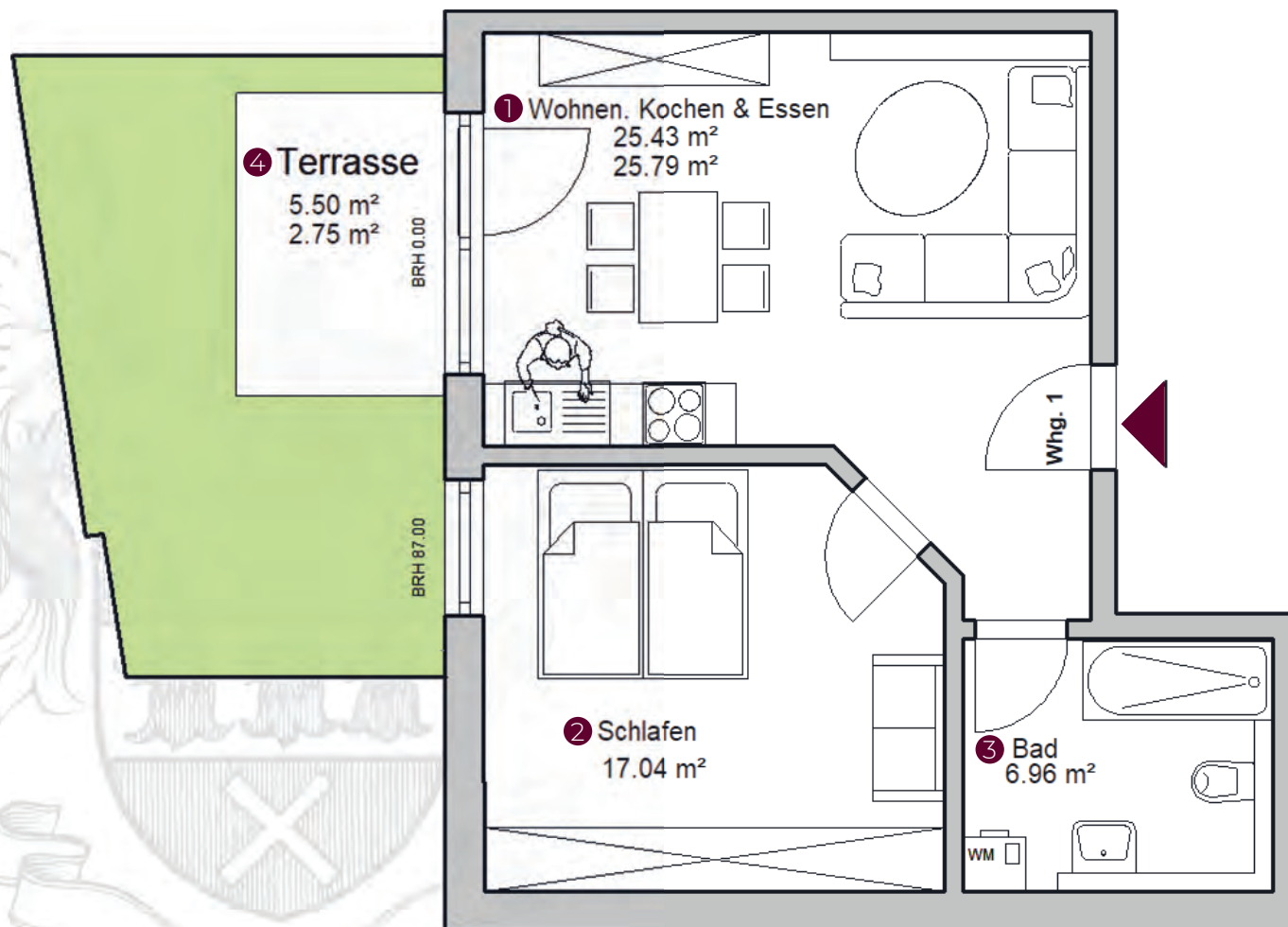
Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

EG: 2-Zi.-Wohnung 1 mit West-Terrasse und eigenem Garten*

EG – Lageplan Wohnung 1



EG – Grundriss Wohnung 1 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 2-Zi.-Wohnung 1

1. Wohnen, Kochen & Essen	25,79 m ²
2. Schlafen	17,04 m ²
3. Bad	6,96 m ²
4. Terrasse***	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche 52,54 m²

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

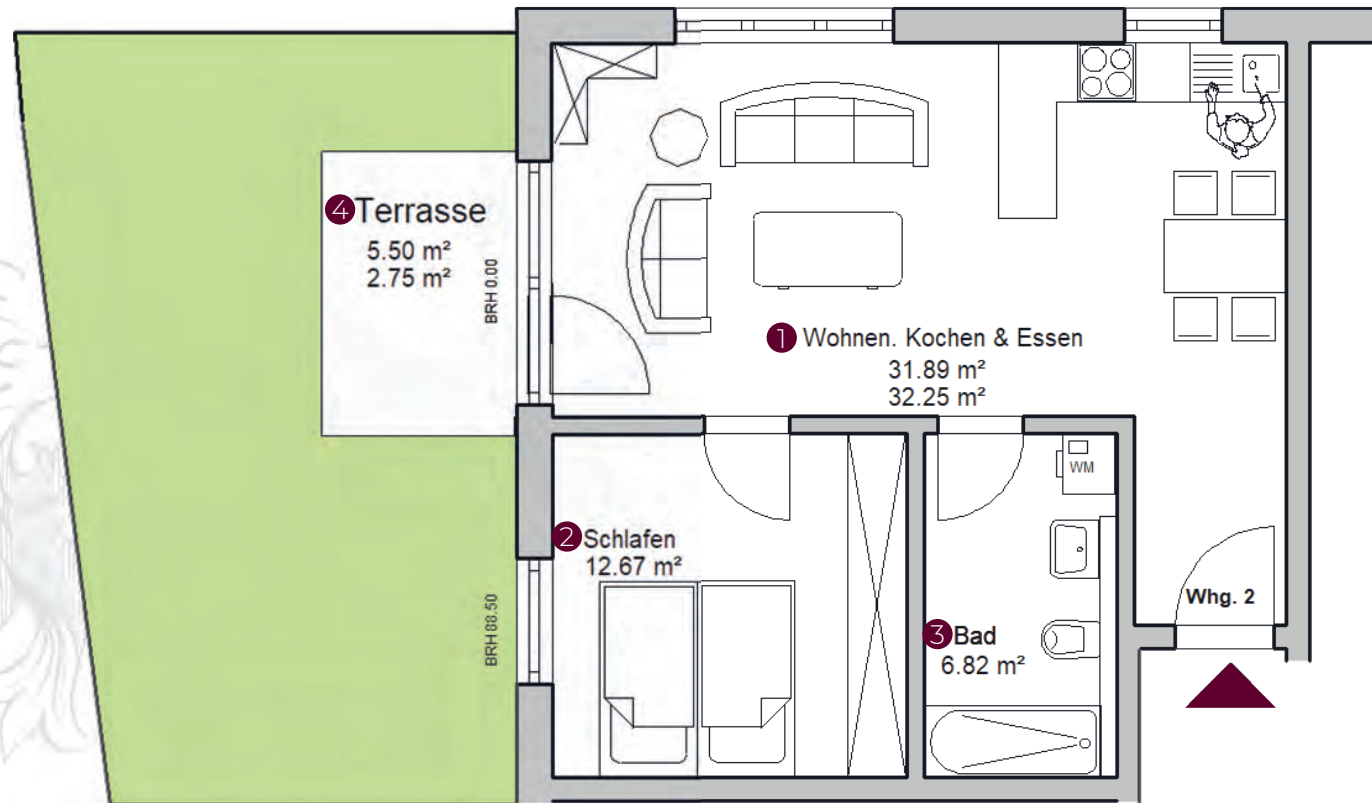
* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Terrasse anteilig zur Wohnfläche

EG: 2-Zi.-Wohnung 2 mit West-Terrasse und eigenem Garten*

EG – Lageplan Wohnung 2



EG – Grundriss Wohnung 2 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 2-Zi.-Wohnung 2

1. Wohnen, Kochen & Essen	32,25 m ²
2. Schlafen	12,67 m ²
3. Bad	6,82 m ²
4. Terrasse***	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche 54,49 m²

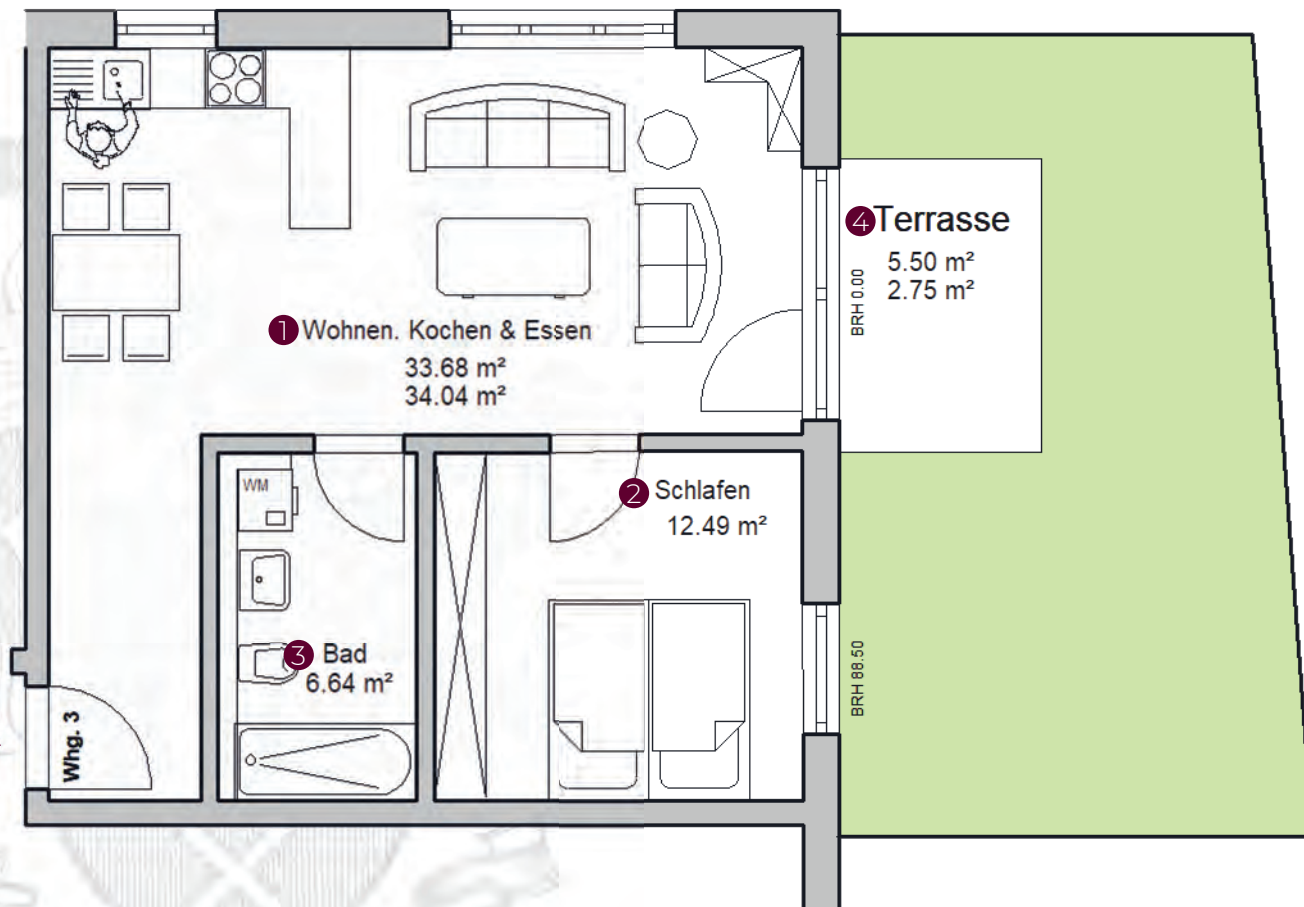
* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Terrasse anteilig zur Wohnfläche

EG: 2-ZI.-WOHNUNG 3 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN*

EG – Lageplan Wohnung 3



EG – Grundriss Wohnung 3 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 2-Zi.-Wohnung 3

1. Wohnen, Kochen & Essen	34,04 m ²
2. Schlafen	12,49 m ²
3. Bad	6,64 m ²
4. Terrasse***	2,75 m ²

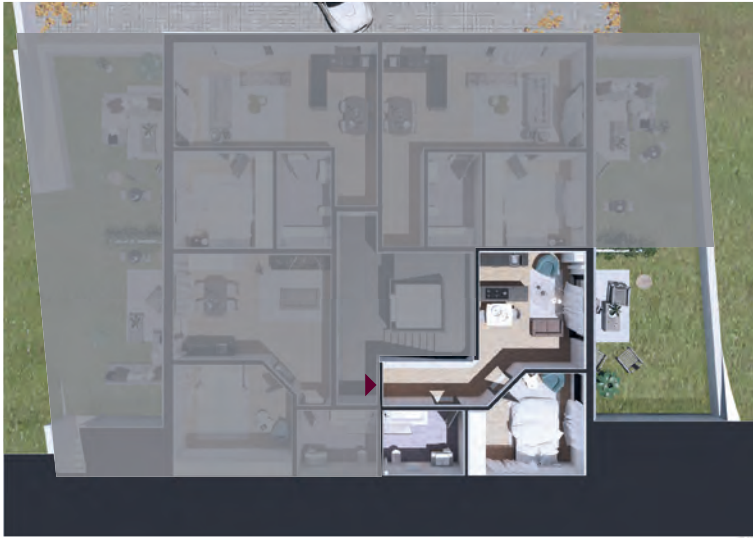
Gesamtwohnfläche **55,92 m²**

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

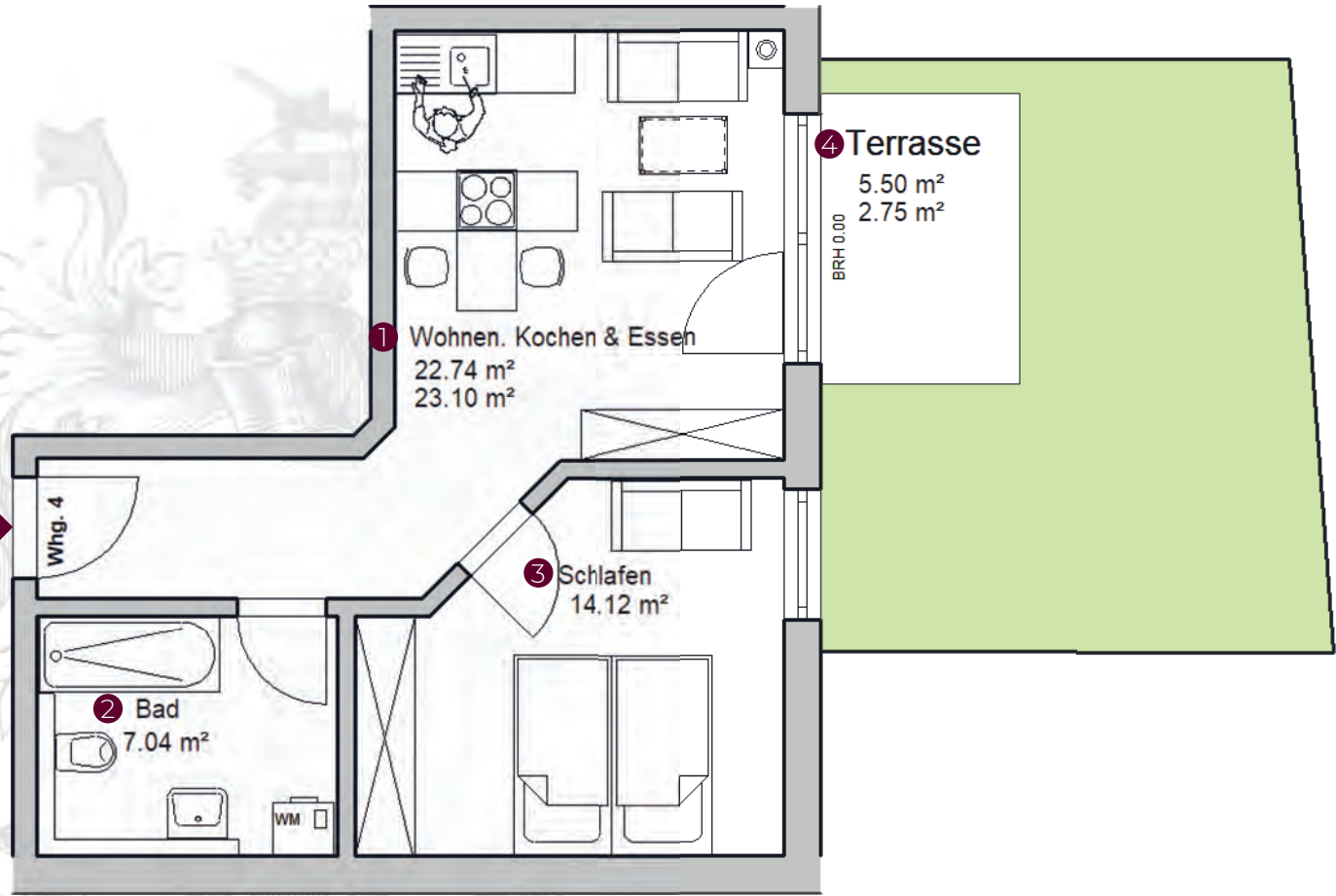
* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Terrasse anteilig zur Wohnfläche

EG: 2-ZI.-WOHNUNG 4 MIT OST-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN*

EG – Lageplan Wohnung 4



EG – Grundriss Wohnung 4 (illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 2-Zi.-Wohnung 4

1. Wohnen, Kochen & Essen	23,10 m ²
2. Schlafen	14,12 m ²
3. Bad	7,04 m ²
4. Terrasse***	2,75 m ²

Gesamtwohnfläche **47,03 m²**

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Terrasse anteilig zur Wohnfläche

1. OBERGESCHOSS (1. OG)



Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

WOHNFLÄCHENÜBERSICHT 1. OG

1. Obergeschoss (1.OG) – Übersichtsplan



Wohnflächen* im 1.OG

3-Zi.-Wohnung 5 106,89 m²

3-Zi. Wohnung 6 100,36 m²

* sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung



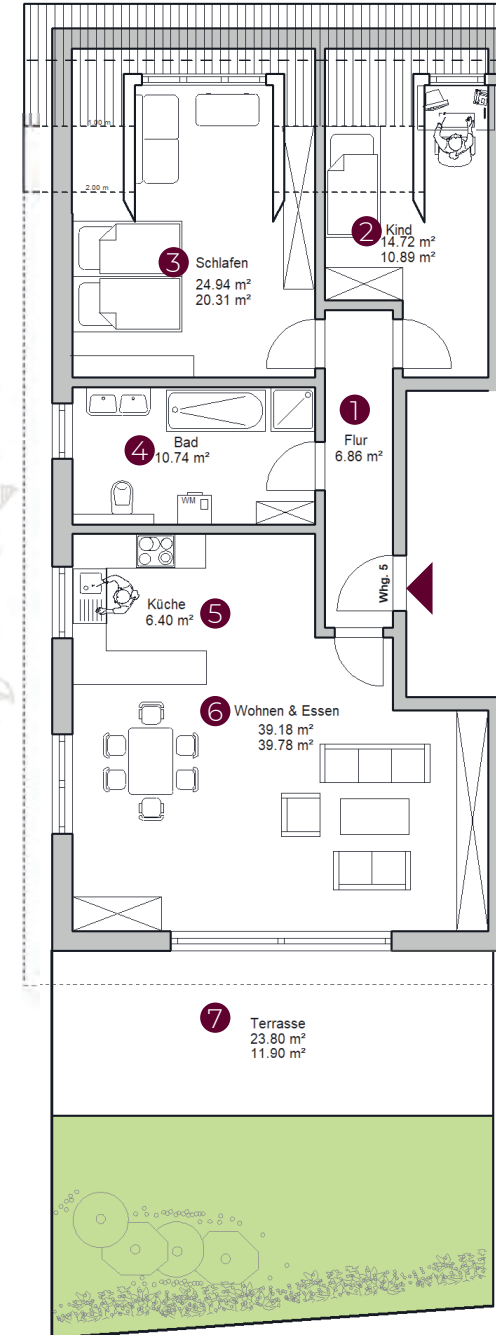
Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 5 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN*

1. OG – Lageplan Wohnung 5



1. OG – Grundriss Wohnung 5
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 3-Zi.-Wohnung 5

1. Flur	6,86 m ²
2. Kind	10,89 m ²
3. Schlafen	20,31 m ²
4. Bad	10,74 m ²
5. Küche	6,40 m ²
6. Wohnen & Essen	39,78 m ²
7. Terrasse***	11,90 m ²

Gesamtwohnfläche **106,89 m²**

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

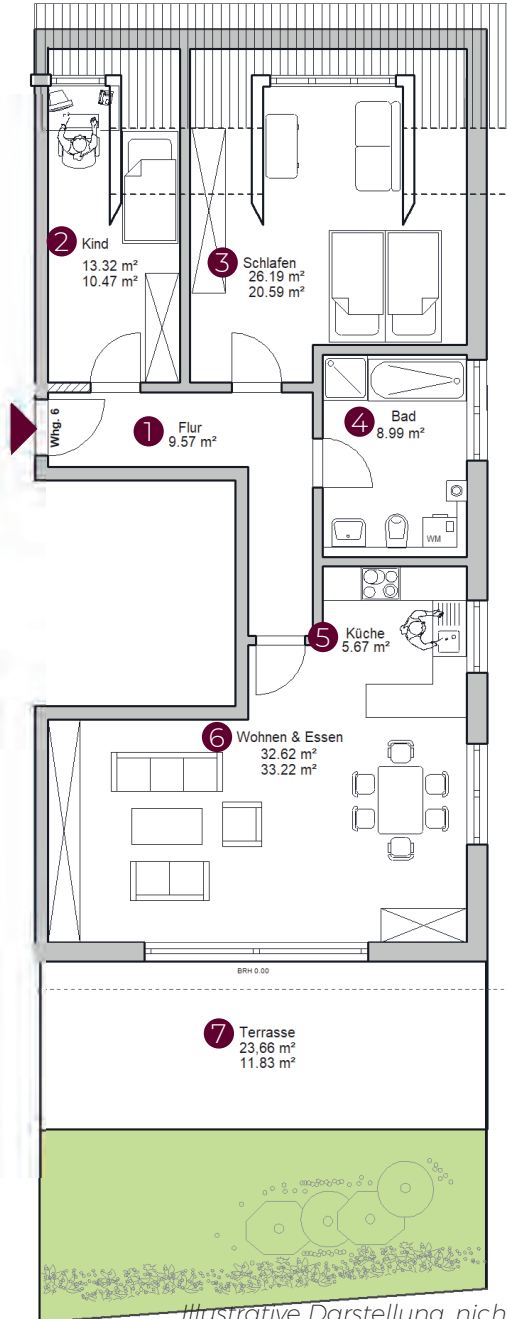
* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Terrasse anteilig zur Wohnfläche

1. OG: 3-ZI.-WOHNUNG 6 MIT SÜD-TERRASSE UND EIGENEM GARTEN*

1. OG – Lageplan Wohnung 6



1. OG – Grundriss Wohnung 6
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 3-Zi.-Wohnung 6

1. Flur	9,57 m ²
2. Kind	10,47 m ²
3. Schlafen	20,59 m ²
4. Bad	8,99 m ²
5. Küche	5,67 m ²
6. Wohnen & Essen	33,22 m ²
7. Terrasse***	11,83 m ²

Gesamtwohnfläche 100,36 m²

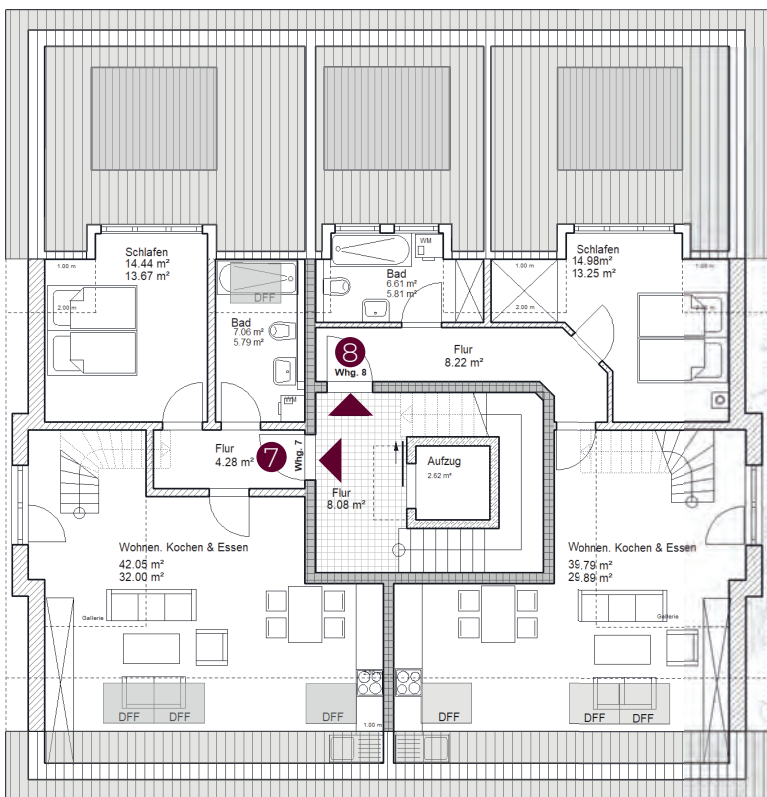
* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Terrasse anteilig zur Wohnfläche

DACHGESCHOSS (DG) + GALERIE (GA)

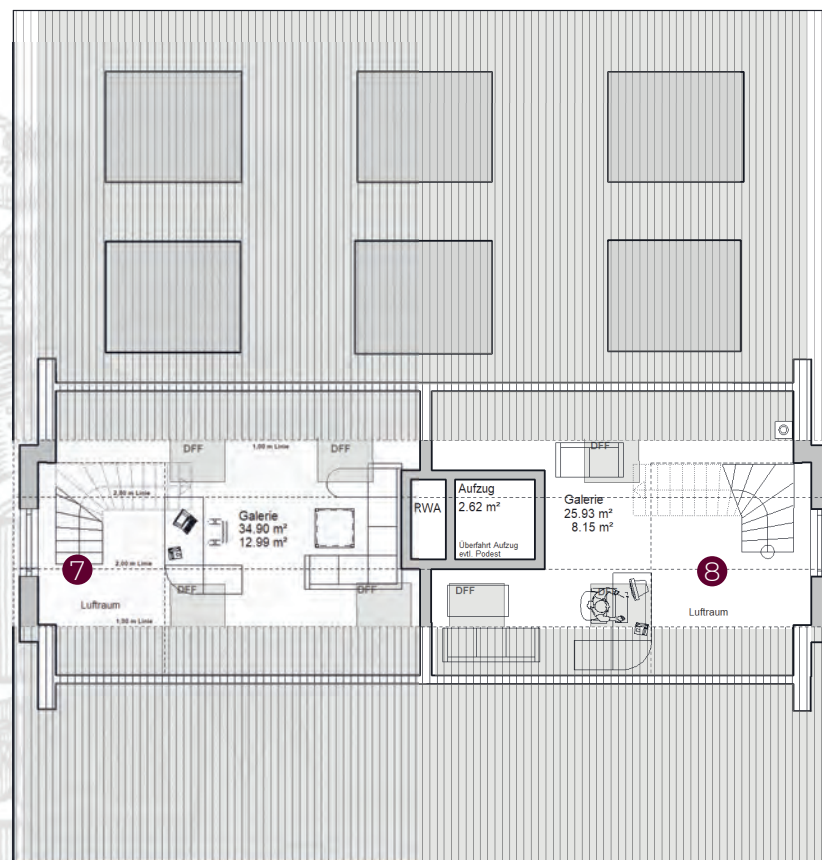


Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

Dachgeschoss (DG) – Übersichtsplan



Galerie (Ga) – Übersichtsplan



Wohnflächen* DG + Ga

2,5-Zi.-Wohnung 7 68,73 m²

2,5-Zi.-Wohnung 8 65,32 m²

* sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu



DG: 2,5-Zi.-Wohnung 7 MIT GALERIE

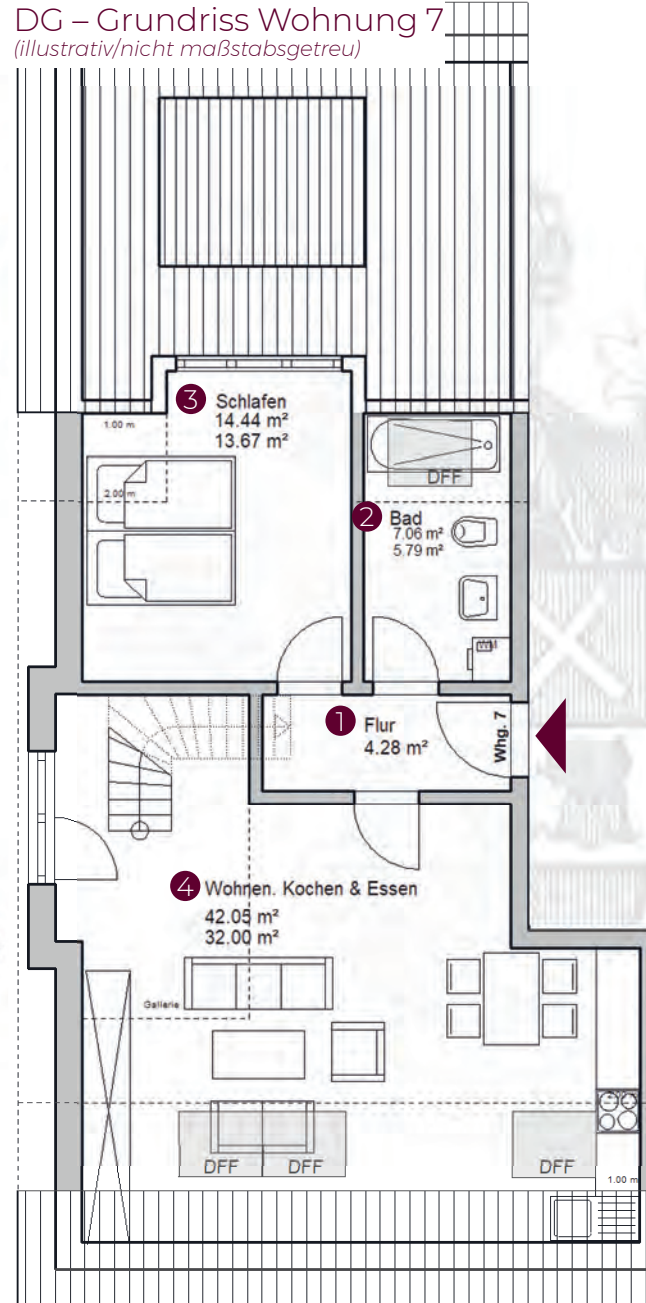
DG – Lageplan Wohnung 7



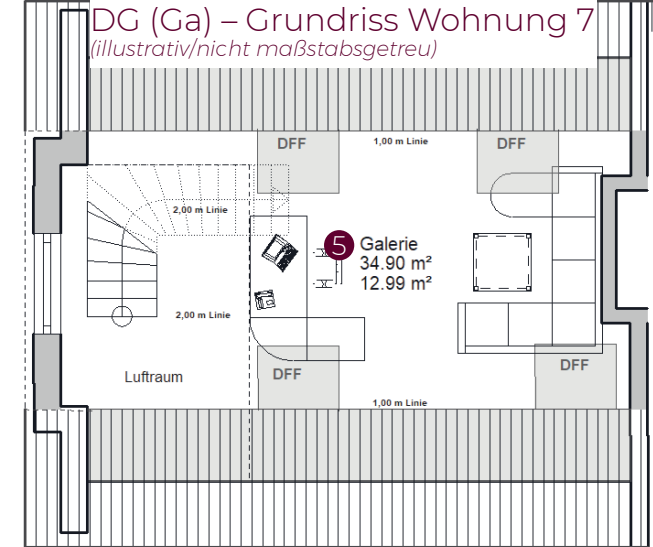
Ga – Lageplan Galerie Whg. 7



DG – Grundriss Wohnung 7
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



DG (Ga) – Grundriss Wohnung 7
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Wohnflächenberechnung** 2,5-Zi.-Wohnung 7

1. Flur	4,28 m ²
2. Bad	5,79 m ²
3. Schlafen	13,67 m ²
4. Wohnen, Kochen & Essen	32,00 m ²
5. Galerie***	12,99 m ²

Gesamtwohnfläche 68,73 m²

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

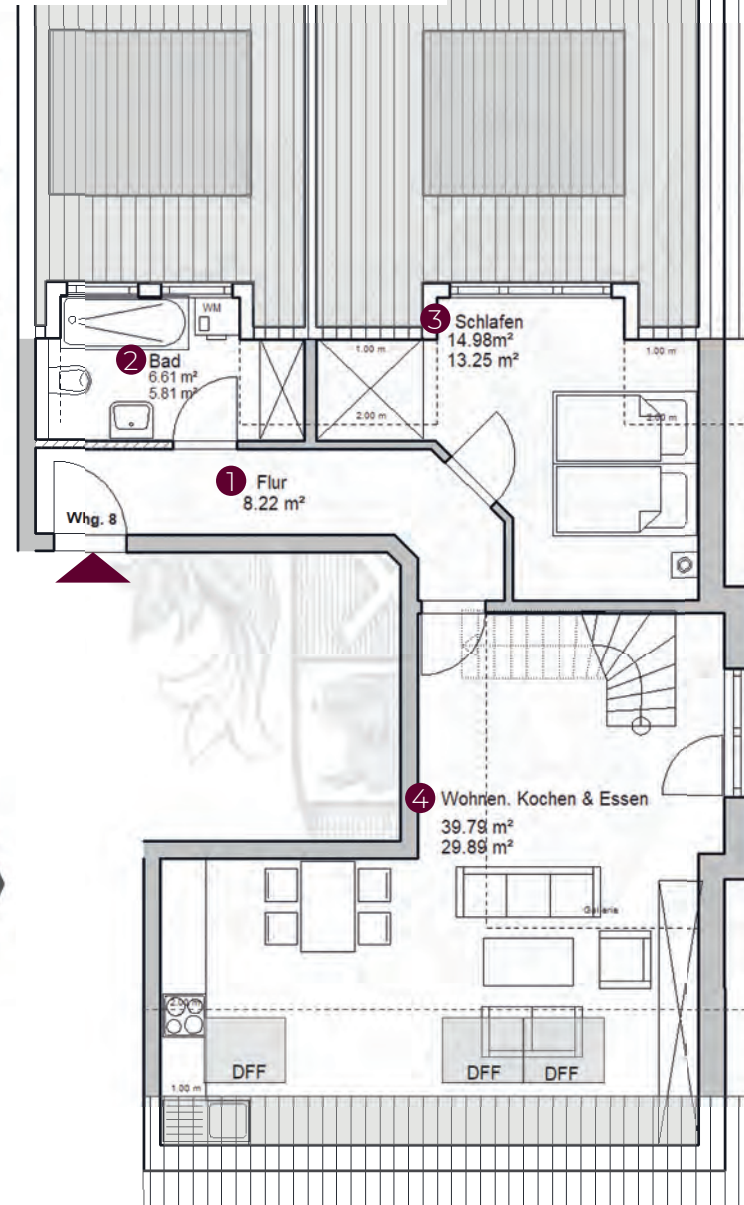
* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Galerie anteilig zur Wohnfläche

DG: 2,5-Zi.-Wohnung 8 MIT GALERIE

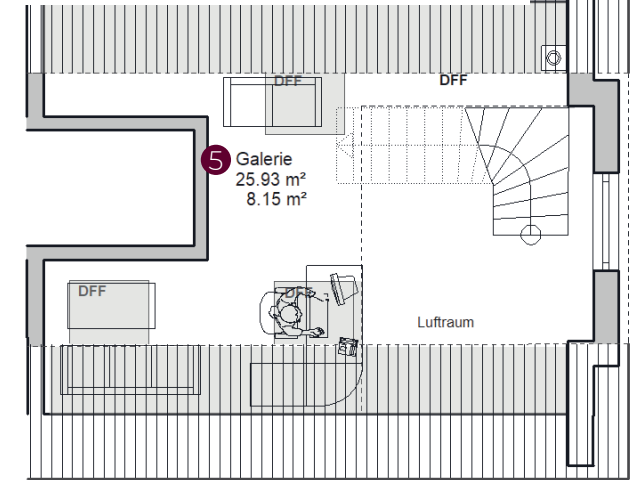
DG – Lageplan Wohnung 8



DG – Grundriss Wohnung 8
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



DG (Ga) – Grundriss Wohnung 8
(illustrativ/nicht maßstabsgetreu)



Ga – Lageplan Galerie Whg. 8



Wohnflächenberechnung** 2,5-Zi.-Wohnung 8

1. Flur	8,22 m ²
2. Bad	5,81 m ²
3. Schlafen	13,25 m ²
4. Wohnen, Kochen & Essen	29,89 m ²
5. Galerie***	8,15 m ²

Gesamtwohnfläche 65,32 m²

Illustrative Darstellung, nicht maßstabsgetreu

* Sondernutzungsrecht am Gemeinschaftseigentum ** sämtliche m²-Angaben nach Wohnflächenverordnung *** Galerie anteilig zur Wohnfläche



GALE GMBH – IMMOBILIEN

IHR EXKLUSIVER VERTRIEBSKOORDINATOR

