

Biberach an der Riß / Birkendorf

# Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten – ideal für Paare und Familien

Objektnummer: 25163028



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 141 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25163028   |
| Wohnfläche   | ca. 85 m²  |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1960       |

|             |   |
|-------------|---|
| Kaufpreis   | 275.000 EUR   |
| Haus        | Reihenmittel  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2035 | Endenergieverbrauch         | 115.58 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2014           |

Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

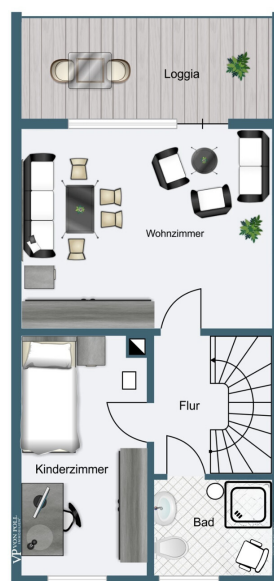
## Die Immobilie





Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie



Obergeschoss

Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie





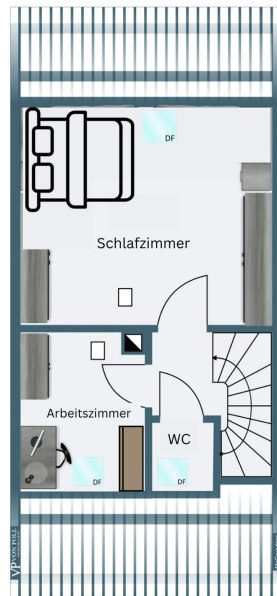
Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie



Dachgeschoss





Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reihemittelhaus überzeugt durch seinen zeitlosen Charme, eine angenehme Wohnatmosphäre und seine ruhige Lage in Biberach-Birkendorf. Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Familienwohnsitz oder gemütliches Zuhause für Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten spürt man die behagliche Wohnqualität: Der helle Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein, während die praktisch geschnittene Küche ausreichend Raum für gemeinsame Kochabende bietet. In den oberen Etagen befinden sich Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, die flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden können.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein idealer Rückzugsort zum Entspannen, Grillen oder Spielen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Parkplätze für die Anwohner.

Ihre Vorteile im Überblick:

- \* Charmantes Reihemittelhaus, Baujahr 1960
- \* Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- \* 5 Zimmer mit flexibler Nutzung
- \* Sonniger, pflegeleichter Garten
- \* Laufend instand gehalten und modernisiert
- \* Ruhige Lage mit familienfreundlichem Umfeld
- \* Hervorragende verkehrstechnische Anbindung

Dieses Haus vereint gemütliches Wohnen, zentrale Lage und gepflegtes Ambiente – eine seltene Gelegenheit auf dem Biberacher Immobilienmarkt.



Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Ausstattung und Details

Grundstück: 141 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 85 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bad: 1

Toiletten: 3

Garten mit Terrasse

Balkon

Keller

Einbauküche

Voll unterkellert

**Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf**

## Alles zum Standort

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Biberach-Birkendorf, einem beliebten und ruhigen Wohngebiet, das durch seine ideale Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Umgebung überzeugt. Hier genießen Sie ein familiäres, gepflegtes Umfeld mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur.

Im direkten Umfeld finden sich Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäcker – alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, ist in wenigen Minuten erreichbar. Für Sport- und Naturfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die B312 sowie die B465 sorgen für eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Ravensburg und Memmingen. Die Innenstadt von Biberach erreichen Sie in nur etwa 5–10 Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe bieten zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Biberach (Riß) mit Regional- und Intercity-Anbindung liegt ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

So verbindet diese Lage die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit der praktischen Nähe zu Stadt, Arbeitsplatz und Freizeitangeboten – perfekt für Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

**Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.



Objektnummer: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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