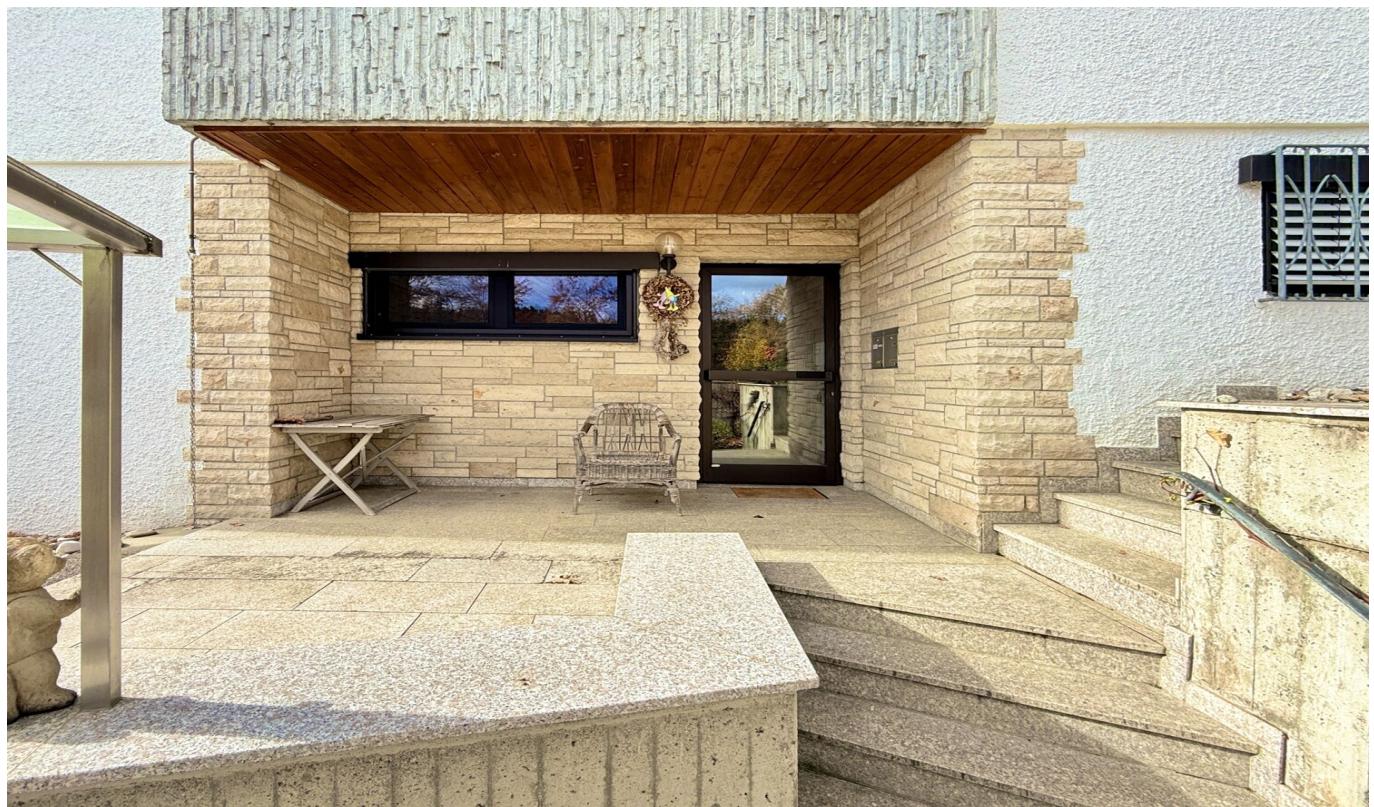


Biberach an der Riß

## Architektenhaus in aussichtsreicher Lage

*Objektnummer: 14163008*



**KAUFPREIS: 772.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.009 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

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

Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	14163008	Kaufpreis	772.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Zimmer	9	Provision	3,0% inkl. MwSt.
Schlafzimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2011
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1976	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	3 x Garage		

Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.02.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	204.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



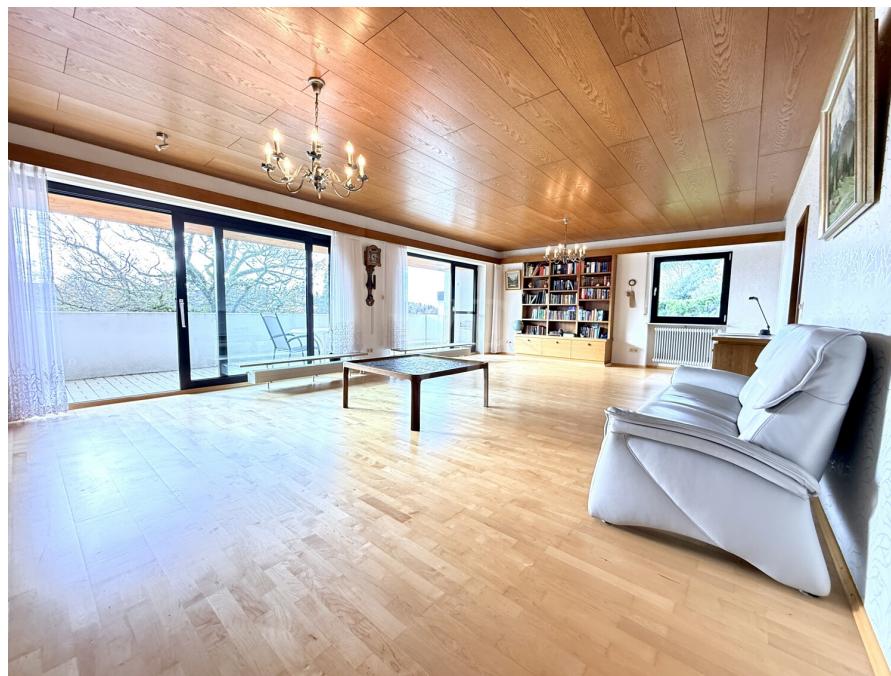
Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



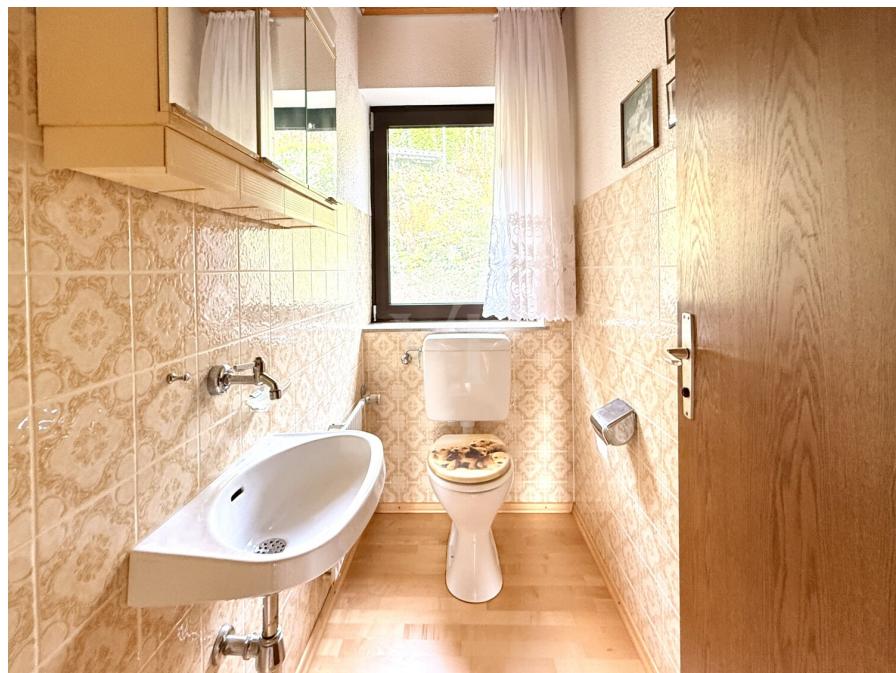
Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



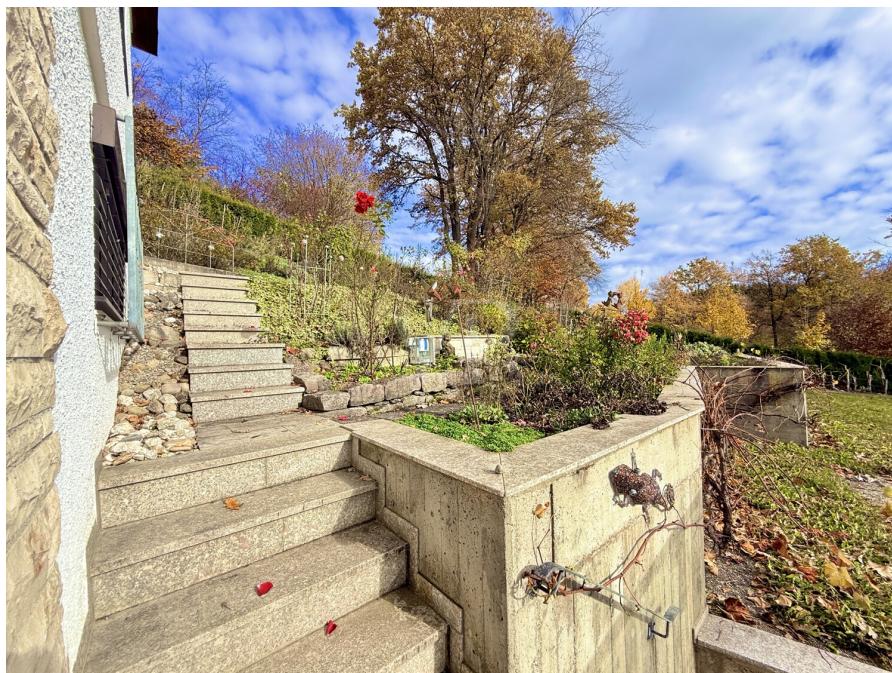
Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



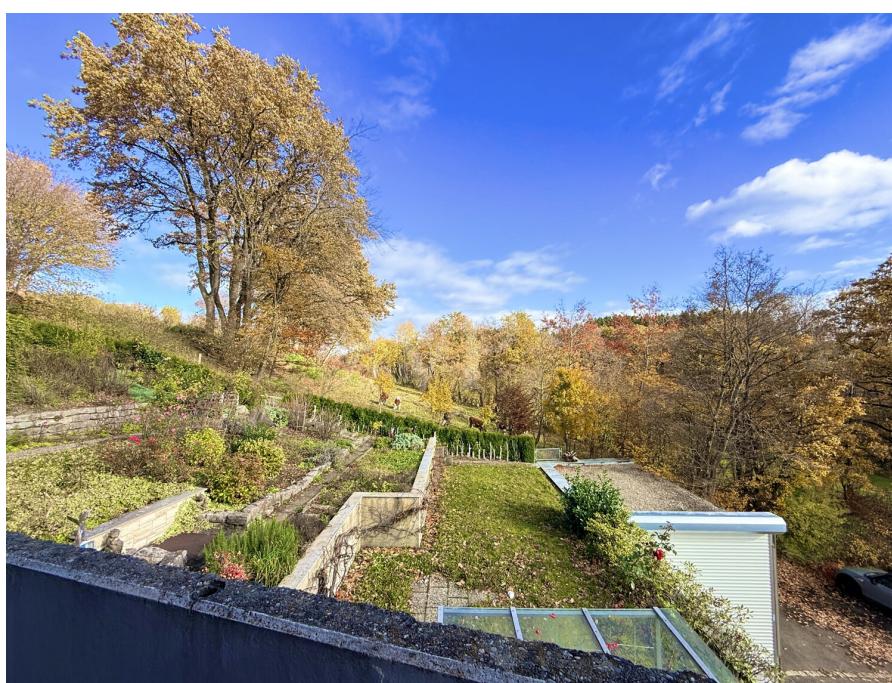
Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



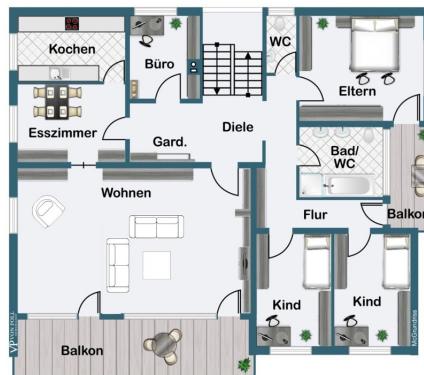
Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht masstabsgerecht. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem gepflegten und großzügigen Architektenhaus mit separater Einliegerwohnung, zwei Garagen und einer Garage für Wohnmobile.

Genießen Sie den Charme dieses in Massivbauweise errichteten Hauses, das in einen nach Süden ausgerichteten Hang eingebettet liegt. Eine mit Granitsteinen belegte und überdachte Außentreppe führt Sie zur Erdgeschossebene und somit zum Eingang Ihres neuen Zuhauses.

Von hier aus gelangen Sie sowohl in die Einliegerwohnung als auch über das Treppenhaus in das Obergeschoss. Das geräumige Wohnzimmer mit großen Fenstern und Zugang zum aussichtsreichen Balkon lädt zum platzliebenden Wohnen ein. Das angrenzende Esszimmer, die Küche, ein Gäste-WC, ein Schlafzimmer, das Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können, vervollständigen diese Ebene.

Im Erdgeschoss befindet die Einliegerwohnung, die für Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung genutzt werden kann. Sie besteht aus einem großen Schlafzimmer, einem Bad, einem weiteren Zimmer, einer Küche und einem Wohnzimmer, von dem aus man ebenerdig auf eine große Terrasse und in den Garten gelangt.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die Kellerräume, der Heizraum und ein Hobbyraum.

Insgesamt erstrecken sich über zwei Etagen neun Zimmer, zwei Küchen, zwei Bäder (mit Fußbodenheizung) und zwei separate WCs. Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige ca. 203 m<sup>2</sup> (im Erdgeschoss 74 m<sup>2</sup> und im Obergeschoss 129 m<sup>2</sup>).

Zwei Garagen, eine davon mit Grube, sowie eine große, hohe Wohnmobilgarage bieten viel Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum.

Für wohlige Wärme sorgt eine Öl-Zentralheizung. Ein zusätzliches Plus sind die Sonnenkollektoren und die Photovoltaikanlage, die zur nachhaltigen Energienutzung beitragen.

Das Haus liegt in einer gefragten und prominenten Lage in Biberach. Das gärtnerisch interessante und durchdacht angelegte Grundstück ist ideal für Naturliebhaber und grenzt unmittelbar an ein Landschaftsschutzgebiet.

Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Ausstattung und Details

Dieses Architektenhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit überwiegend Einfamilienhäusern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein – ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung verbinden möchten.

Das Haus überzeugt durch seine solide Bauweise und eine gute Substanz. Um den heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, sind Modernisierungsmaßnahmen empfehlenswert – eine ideale Gelegenheit, um aus bewährter Architektur ein modernes Familienzuhause zu gestalten. Schaffen Sie hier ein Zuhause, das perfekt zu Ihrer Familie passt - eine besondere Gelegenheit für alle, die ein neues Kapitel im eigenen Zuhause beginnen möchten.

### Ausstattung

- Baujahr: 1976
- Solide Massivbauweise
- Großzügige Außentreppe zum Eingang
- Einliegerwohnung
- Helle Räume mit großem Fensteranteil
- Wunderschöner Weitblick ins Grüne
- Balkon/Terrasse mit Süd-/West-Ausrichtung
- 2 Garage
- 1 Wohnmobilgarage
- Gartenbereich mit Platz zum Spielen und Entspannen
- Ruhige Lage mit familienfreundlicher Umgebung

**Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Alles zum Standort

Biberach an der Riß besticht als wirtschaftlich stabile und lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und einer besonders niedrigen Kriminalitätsrate, die ein sicheres und harmonisches Umfeld für Familien schafft. Die moderne Infrastruktur überzeugt durch hervorragende Bildungs- und Gesundheitsangebote sowie eine nachhaltige Verkehrsanbindung, die ein entspanntes und zukunftsorientiertes Leben ermöglicht. Die Stadt profitiert von einer starken Wirtschaft mit innovativen Branchen und einer kontinuierlichen Stadtentwicklung, die langfristig stabile Wertsteigerungen und ein lebendiges, familienfreundliches Umfeld garantiert.

Die unmittelbare Umgebung bietet Familien eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das tägliche Leben bereichern. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar, darunter zwei unmittelbar in 3 und 5 Minuten Entfernung, die Kindern Raum für unbeschwerde Stunden im Freien bieten. Das nahegelegene Evangelische Ferienwaldheim Hölzle lädt mit seinem weitläufigen Parkgelände zu naturnahen Ausflügen und gemeinsamen Familienaktivitäten ein. Sportbegeisterte finden in 10 bis 16 Minuten Fußweg attraktive Sportanlagen, die vielfältige Bewegungsmöglichkeiten eröffnen. Für Jugendliche bieten das Jugendhaus Biberach sowie weitere Treffpunkte in 19 bis 24 Minuten angenehme soziale Begegnungsräume.

Für die Bildung der Jüngsten stehen mehrere Kindertagesstätten wie die Evangelische KiTa Sandberg in nur 9 Minuten Fußweg zur Verfügung, während Grund- und weiterführende Schulen innerhalb von 17 bis 23 Minuten gut erreichbar sind. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen schafft eine ideale Grundlage für eine umfassende und qualitätsvolle Förderung der Kinder. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in 5 bis 7 Minuten Fußweg sowie die Bahnhöfe Biberach Süd (15 Minuten) und Biberach (Riß) (25 Minuten) gewährleistet, was Familien flexible Mobilität ermöglicht.

Gesundheit und Wohlbefinden werden durch eine Vielzahl an Fachärzten, Apotheken und Kliniken in einem Umkreis von 20 bis 27 Minuten Fußweg sichergestellt. So sind beispielsweise die Praxis Dres. Marlene und Christoph Haas sowie das Ärztehaus bequem erreichbar, was im Alltag für ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit sorgt. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA Schmid und Aldi Süd sind ebenfalls in 15 bis 20 Minuten fußläufig erreichbar und bieten eine komfortable Versorgung mit allem Notwendigen.

Diese Lage in Biberach an der Riß vereint auf ideale Weise Sicherheit, hochwertige Bildung, vielfältige Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung – ein perfektes Umfeld, in dem Familien sorglos wachsen und gedeihen können. Hier



VON POLL  
REAL ESTATE

finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Ihre Familie nachhaltig bereichert und Geborgenheit schenkt.

**Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 204.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Objektnummer: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## 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)