

Biberach

Wohnen auf einer Ebene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 4 Garagen und viel Raum für neue Ideen

Objektnummer: 26163009



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 624.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 585 m²

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

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

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Auf einen Blick

Objektnummer	26163009	Kaufpreis	624.000 EUR
Wohnfläche	ca. 185 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1986	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	4 x Garage		

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	26.03.2036	Endenergieverbrauch	112.09 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie



Erdgeschoss

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Grundrisse



Untergeschoss

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

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Ein erster Eindruck

Willkommen in diesem großzügigen Flachdach-Bungalow mit Einliegerwohnung, 4 Garagen und Alpenblick aus dem Baujahr 1986, der mit seiner ruhigen Lage, dem herrlichen Garten und der beeindruckenden Aussicht begeistert. Die Immobilie bietet komfortables Wohnen auf einer Ebene und eröffnet gleichzeitig viel Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in das Gäste-WC. Geradeaus öffnet sich der großzügige Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Angrenzend befinden sich die Küche mit Einbauküche sowie das helle und weitläufige Wohnzimmer.

Sowohl vom Wohn- als auch vom Esszimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den uneinsehbaren Garten, der Ihnen ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe bietet. Zudem genießen Sie eine freie Fernsicht und bei gutem Wetter sogar eine beeindruckende Alpensicht.

Über den Flur erreichen Sie ein Schlafzimmer mit Gartenzugang sowie das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC. Ebenfalls im Flurbereich befinden sich ein praktischer Abstellraum sowie der Zugang zum Keller. Die Wohnräume auf dieser Ebene sind nahezu barrierefrei und bequem ohne Stufen erreichbar.

Der Flur führt weiter, wo Sie über drei Stufen in einen weiteren Schlafbereich gelangen. Hier befinden sich ein zusätzliches Zimmer sowie ein großzügiges weiteres Schlafzimmer mit direktem Zugang in den Garten.

Die Immobilie ist vollständig unterkellert, wobei ein Teil klassisch als Keller- und Nutzfläche verwendet wird.

Zusätzlich befindet sich im Untergeschoss eine separate Einliegerwohnung mit zwei Zimmern, Küche und Badezimmer. Dank des eigenen, ebenerdigen Zugangs sowie der Terrasse entsteht ein angenehmer und unabhängiger Wohnbereich mit viel Privatsphäre. Die Wohnung ist derzeit zuverlässig langfristig vermietet. Das bestehende Mietverhältnis verläuft geordnet und die Mietzahlungen erfolgen regelmäßig.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die hervorragenden Parkmöglichkeiten: Zur Hauptwohnung gehört eine Doppelgarage, zusätzlich verfügt die Einliegerwohnung ebenfalls über eine Doppelgarage, sodass insgesamt vier Garagenstellplätze zur Verfügung stehen.

Die Immobilie befindet sich überwiegend im ursprünglichen Zustand des Baujahres und bietet daher eine hervorragende Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen und das Haus nach persönlichen Vorstellungen modernisieren möchten. Mit

etwas Liebe und gestalterischem Geschick lässt sich hier ein ganz besonderer Ort zum Wohlfühlen schaffen.

Auch für Familien bietet die ruhige Lage mit angenehmer Nachbarschaft einen hohen Wohnwert: Ein neu angelegter öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem erreichbar.

Die Kombination ruhiger Wohnlage, viel Privatsphäre, familienfreundlichem Umfeld, großzügigem Grundriss, geschütztem Garten, traumhafter Aussicht und viel Entwicklungspotenzial macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Ausstattung und Details

- **Baujahr: 1986**
- **185 m² Wohnfläche insgesamt**
- **130 m² Hauptwohnung**
- **55 m² Einliegerwohnung**
- **Ölzentralheizung**
- **uneinsehbarer Garten**
- **Alpensicht**

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einem begehrten und exklusiven Wohngebiet in Biberach. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität und eine ruhige, attraktive Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal ist.

Die große Kreisstadt Biberach hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein großes kulturelles Angebot sowie alle Arten von Bildungseinrichtungen von der Grundschule über Gymnasien unterschiedlicher Ausrichtung, alle Berufsfachschulen bis hin zu Hochschulen, verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und seine landschaftlich reizvolle Umgebung machen diese Stadt zu einem beliebten Wohnort in Oberschwaben. Es finden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad und Naturbadeseen, mehrere Sport- und Tennisplätze, sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Zahlreiche Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu den Bergen und dem Bodensee runden das Angebot ab. Entdecken, erkunden und erleben Sie den Landkreis Biberach in seiner ganzen Vielfalt. Der malerische Landkreis ist bekannt für seine imposanten, historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen. Nicht umsonst wird er auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist auch das Federseemoor mit seinen archäologischen Funden in Bad Buchau. Seit Juni 2011 gehören die dortigen Pfahlbauten zum Unesco-Weltkulturerbe.

Biberach verfügt über eine starke, florierende Wirtschaft. Den ca. 32.000 Einwohnern von Biberach stehen ca. 24.000 Arbeitsplätze gegenüber. Die Arbeitslosenquote der Stadt Biberach gehört zu den niedrigsten in Deutschland.

Hier leben viele Akademiker und es wird enorm in Branchen mit Zukunft investiert. Im Landkreis Biberach gibt es zwei Hochschulen.

Bei Gesundheit und Demografie. Das liegt vor allem an der jungen Bevölkerung, die hier lebt, zur Schule geht und studiert. Ein junger Landkreis: Im Raum Biberach leben überdurchschnittlich viele Kinder.

Biberach liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der B30, mit autobahnähnlich ausgebauter Direktverbindung nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahn- und Busbahnhof bietet alle Möglichkeiten des Nah- und Fernverkehrs. Die internationalen Flughäfen von Memmingen und Friedrichshafen liegen im näheren Umfeld, der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar.

Objektnummer: 26163009 - 88400 Biberach

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: 26163009 - 88400 Biberach

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com