

Biberach an der Riß

# Familienfreundliches Reiheneckhaus am Mittelberg mit Garage und Stellplatz

Objektnummer: 26163003



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

**KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 191 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

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

**Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26163003</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>450.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 112 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reiheneckhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>vollständig renoviert</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1960</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	148.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



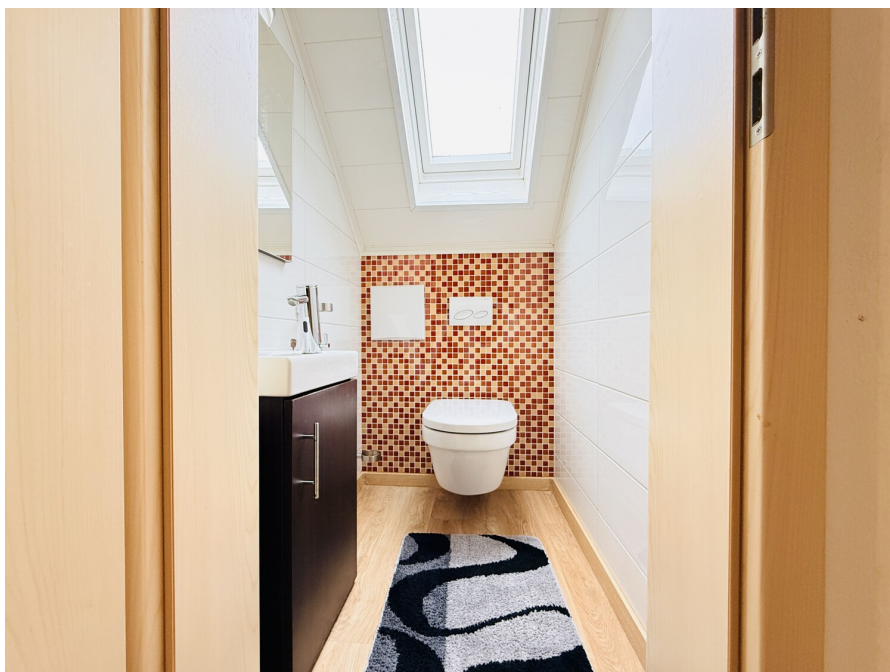
Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



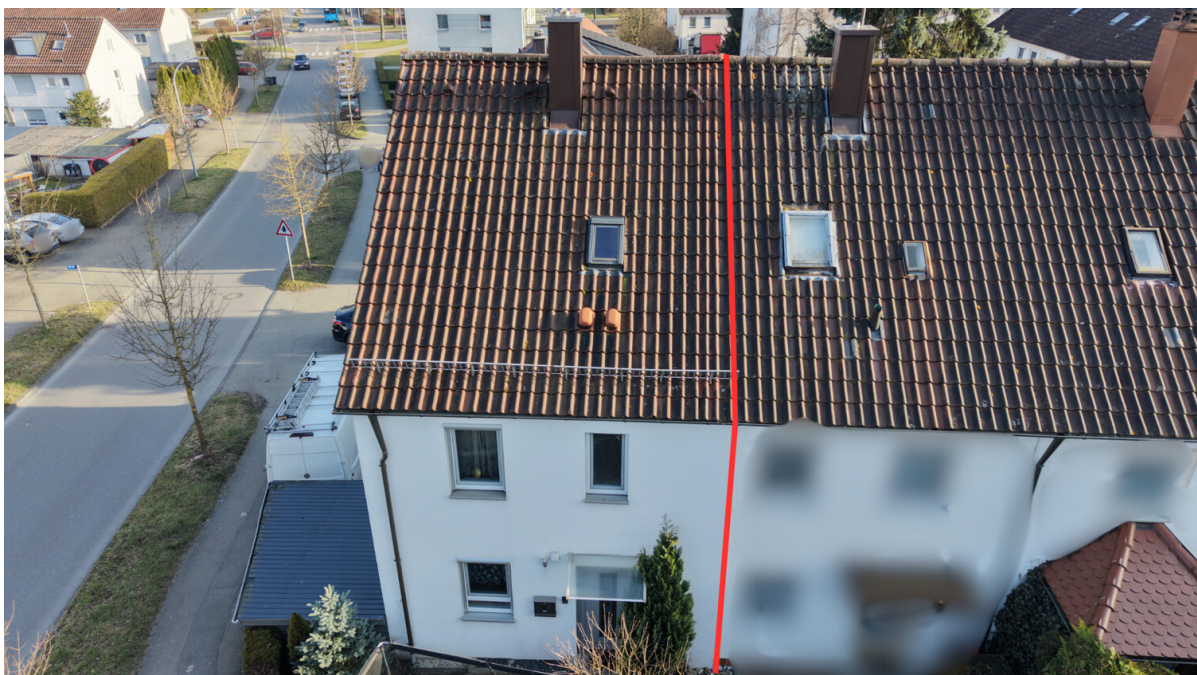
Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



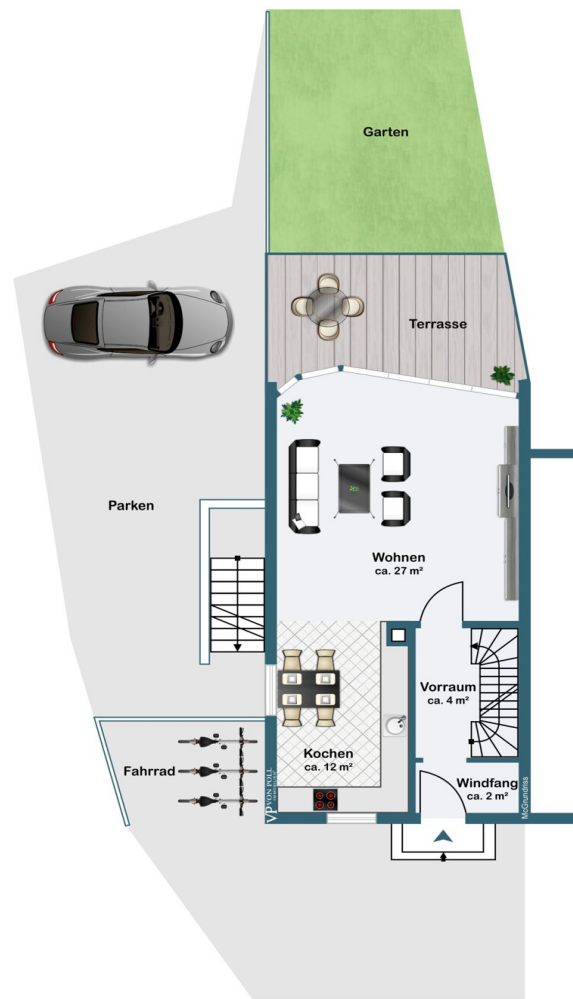
Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie

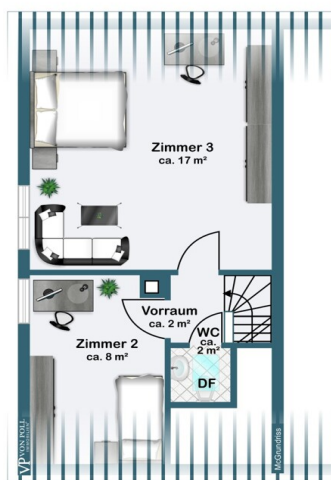


Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

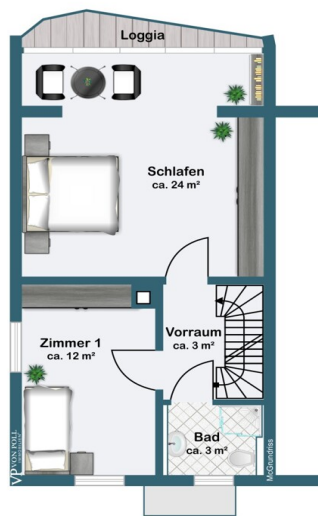
## Grundrisse



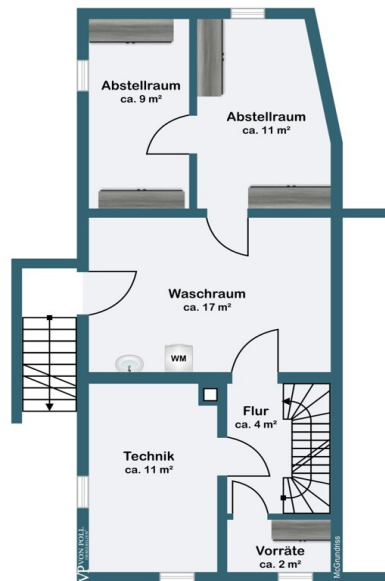
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



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: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## Ein erster Eindruck

Dieses liebevoll renovierte Reiheneckhaus in angenehmer Wohnlage am Mittelberg in Biberach an der Riß bietet ein behagliches Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, eine gute Raumaufteilung und eine gewachsene Umgebung legen. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde 2016 umfassend modernisiert und verbindet heute den Charakter eines soliden Bestandsgebäudes mit zeitgemäßer Ausstattung.

Auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt fünf Zimmer über drei Etagen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen voll ausgebauten Keller mit zusätzlichem Zimmer und WC, der sich ideal als Gäste-, Jugend- oder Homeofficebereich nutzen lässt. Das 191 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit der geschützten, mit Naturstein gestalteten Terrasse einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein freundlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, der viel Raum für gemeinsames Leben bietet. Die Küche ist praktisch angeordnet und ermöglicht kurze Wege sowie ein angenehmes Miteinander beim Kochen.

Im Obergeschoss stehen zwei helle Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung und eignen sich hervorragend als Schlaf- und Kinderzimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer und ein separates WC. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für größere Kinder, Gäste oder zum Arbeiten von zu Hause.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben den klassischen Nutzflächen befinden sich hier ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches WC, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Gäste oder Homeoffice ergeben.

Zur Ausstattung gehören unter anderem hochwertige Natursteintreppen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien bzw. Rollläden sowie die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage. Die Gasheizung sorgt zuverlässig für eine angenehme Wärmeversorgung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Fahrräder und Gartengeräte finden im überdachten Fahrradschuppen einen praktischen und geschützten Platz.

Das Wohngebiet Mittelberg zählt zu den beliebten und gewachsenen Wohnlagen von Biberach an der Riß. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Innenstadt ist gut, sodass sich ruhiges Wohnen und kurze Wege ideal miteinander verbinden lassen.

**Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Ausstattung und Details**

- Reiheneckhaus am Mittelberg
- Baujahr 1960
- weitgehend kernsaniert 2016
- ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 191 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer, 2 Bäder
- Einbauküche
- voll unterkellert mit zusätzlichem Zimmer und WC
- Gasheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Jalousien/Rollläden
- PV-Anlage vorbereitet
- 1 Garage, 2 Außenstellplätze
- überdachter Fahrradschuppen

**Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Alles zum Standort**

Das Reiheneckhaus am Mittelberg befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Biberach, die durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung und die gleichzeitig stadtnahen Wege überzeugt. Die gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Reihenhäusern sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und ein sicheres Gefühl – ideal für Paare und Familien mit Kindern.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie Kita- und Schuleinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, teils sogar bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Ärzte, Freizeitangebote und Spielplätze befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld, sodass im Alltag kurze Wege garantiert sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltstellen mit Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof liegen in komfortabler Entfernung, wodurch auch Pendler flexibel bleiben. Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sind umliegende Städte und Arbeitgeber im Raum Oberschwaben schnell erreichbar; auch die Anbindung an die B30 in Richtung Ulm und Bodensee ist von Biberach aus angenehm.

Die Lage am Mittelberg bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Spazier- und Radwege in der näheren Umgebung laden zu Aktivitäten im Grünen ein und schaffen einen attraktiven Ausgleich zum Arbeitsalltag. So verbindet dieses **\*\*Reiheneckhaus\*\*** eine ruhige Wohnlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur vor Ort.

**Objektnummer: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## **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: 26163003 - 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)**