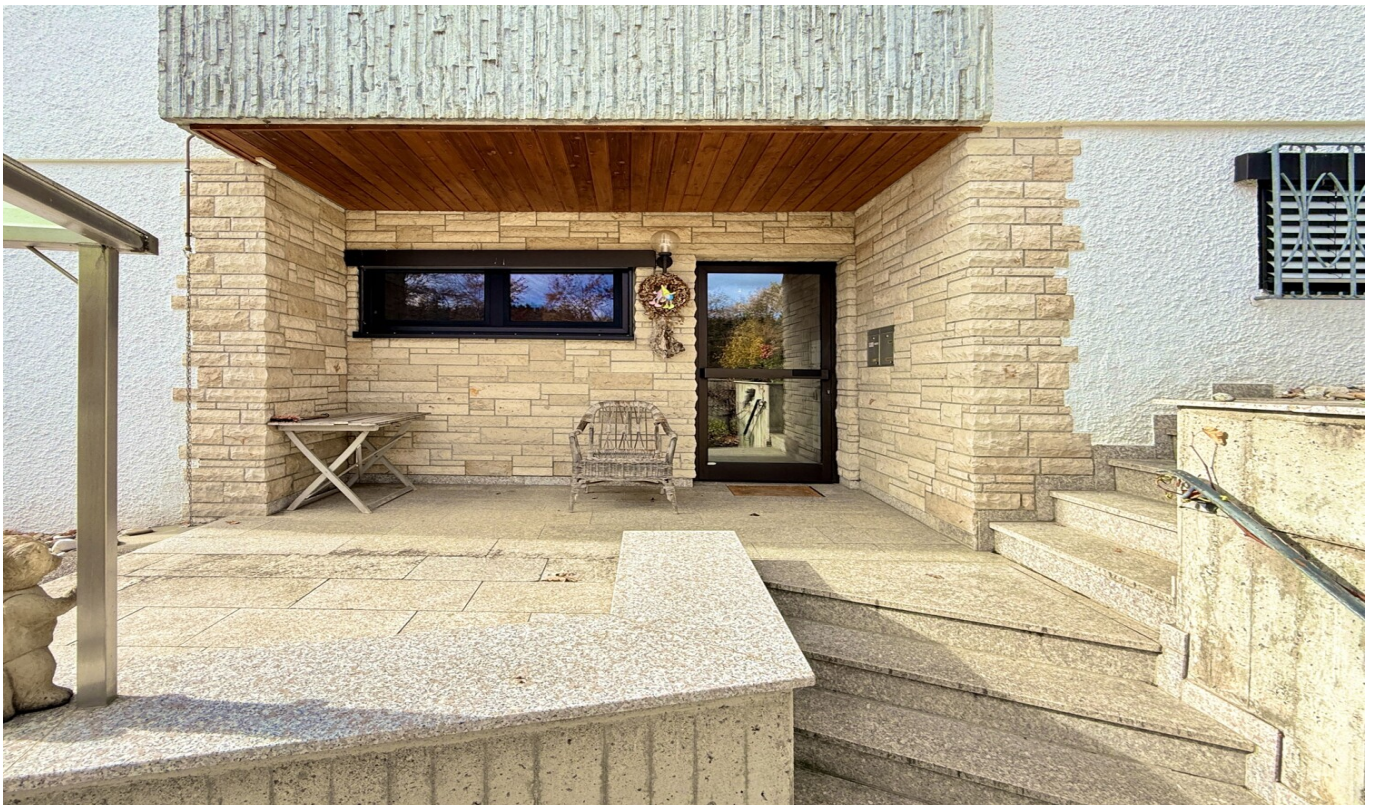


Biberach an der Riß

Architect-designed house in a promising location

Property ID: 14163008



PURCHASE PRICE: 772.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.009 m²

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

At a glance

| | | | |
|----------------------|------------|-------------------------------|---|
| Property ID | 14163008 | Purchase Price | 772.000 EUR |
| Living Space | ca. 203 m² | Commission | 3,0% inkl. MwSt. |
| Rooms | 9 | Modernisation / Refurbishment | 2011 |
| Bedrooms | 5 | Condition of property | Well-maintained |
| Bathrooms | 2 | Construction method | Solid |
| Year of construction | 1976 | Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |
| Type of parking | 3 x Garage | | |

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

Energy Data

| | | | |
|--------------------------------|-----------------|--|---------------------------|
| Type of heating | Central heating | Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Energy Source | Oil | Final Energy Demand | 204.10 kWh/m²a |
| Energy certificate valid until | 05.02.2035 | Energy efficiency class | G |
| Power Source | Oil | Year of construction according to energy certificate | 1998 |

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



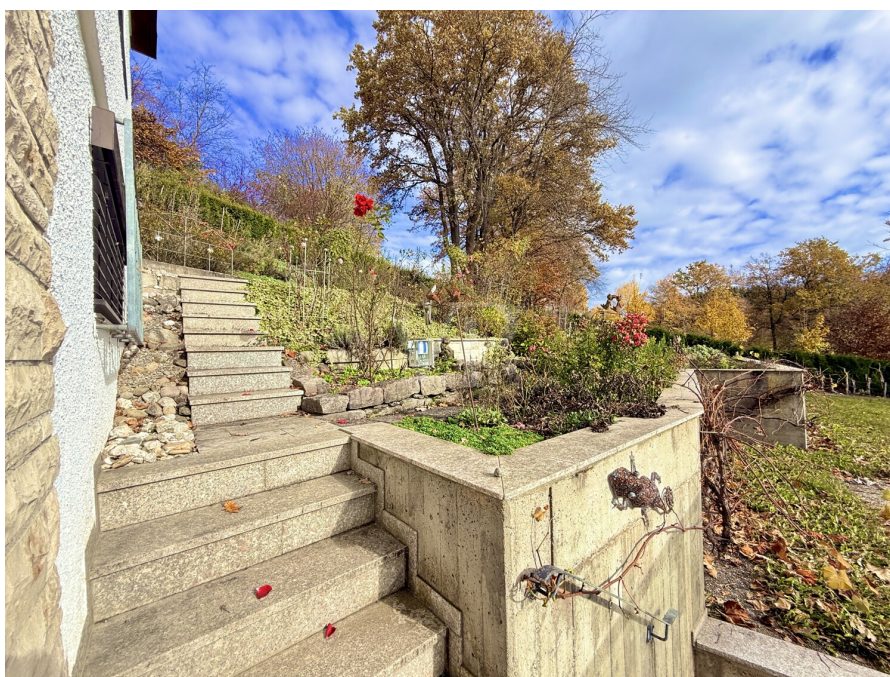
Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



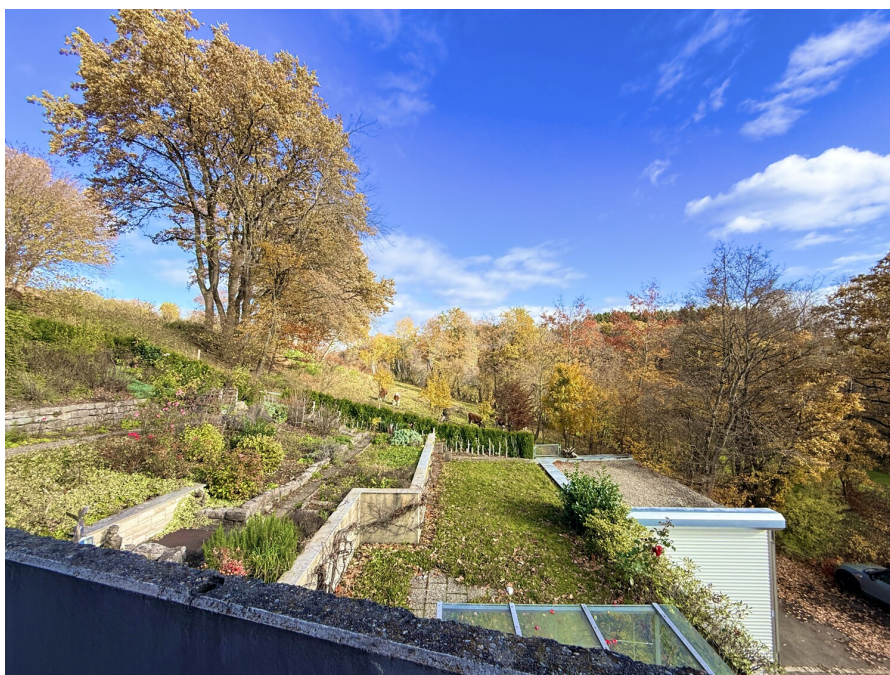
Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



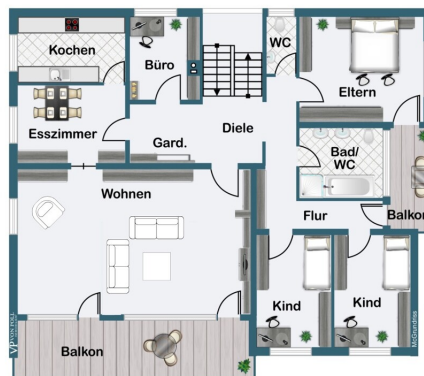
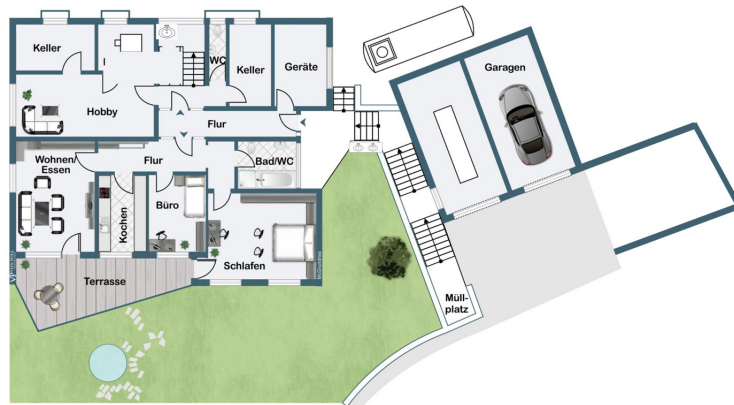
Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

A first impression

Welcome to your new home, a well-maintained and spacious architect-designed house with a separate apartment, two garages, and a garage for motorhomes. Enjoy the charm of this solidly built house, nestled into a south-facing slope. A covered, granite-paved exterior staircase leads to the ground floor and the entrance of your new home. From here, you can access the apartment as well as the upper floor via the main staircase. The spacious living room with large windows and access to the balcony with its panoramic views invites you to enjoy ample space. The adjacent dining room, kitchen, guest WC, bedroom, bathroom, and two further rooms that can be used as an office or children's rooms complete this level. The ground floor also houses the apartment, which can be used for guests, as a home office, or for rental purposes. It consists of a large bedroom, a bathroom, another room, a kitchen, and a living room with direct access to a large terrace and the garden. The basement, boiler room, and hobby room are also located on this level. The house comprises nine rooms, two kitchens, two bathrooms (with underfloor heating), and two separate toilets spread over two floors. The total living space is a generous 203 m² (74 m² on the ground floor and 129 m² on the upper floor). Two garages, one with an inspection pit, and a large, high-ceilinged garage for motorhomes offer ample space for your vehicles and additional storage. An oil-fired central heating system provides comfortable warmth. Solar thermal collectors and a photovoltaic system contribute to sustainable energy use. The house is situated in a sought-after and prominent location in Biberach. The beautifully landscaped and thoughtfully designed grounds are ideal for nature lovers and border directly on a protected landscape area.

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

Details of amenities

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 Familienzu Hause 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

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

All about the location

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 unbeschwerte 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

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

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 204.10 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com