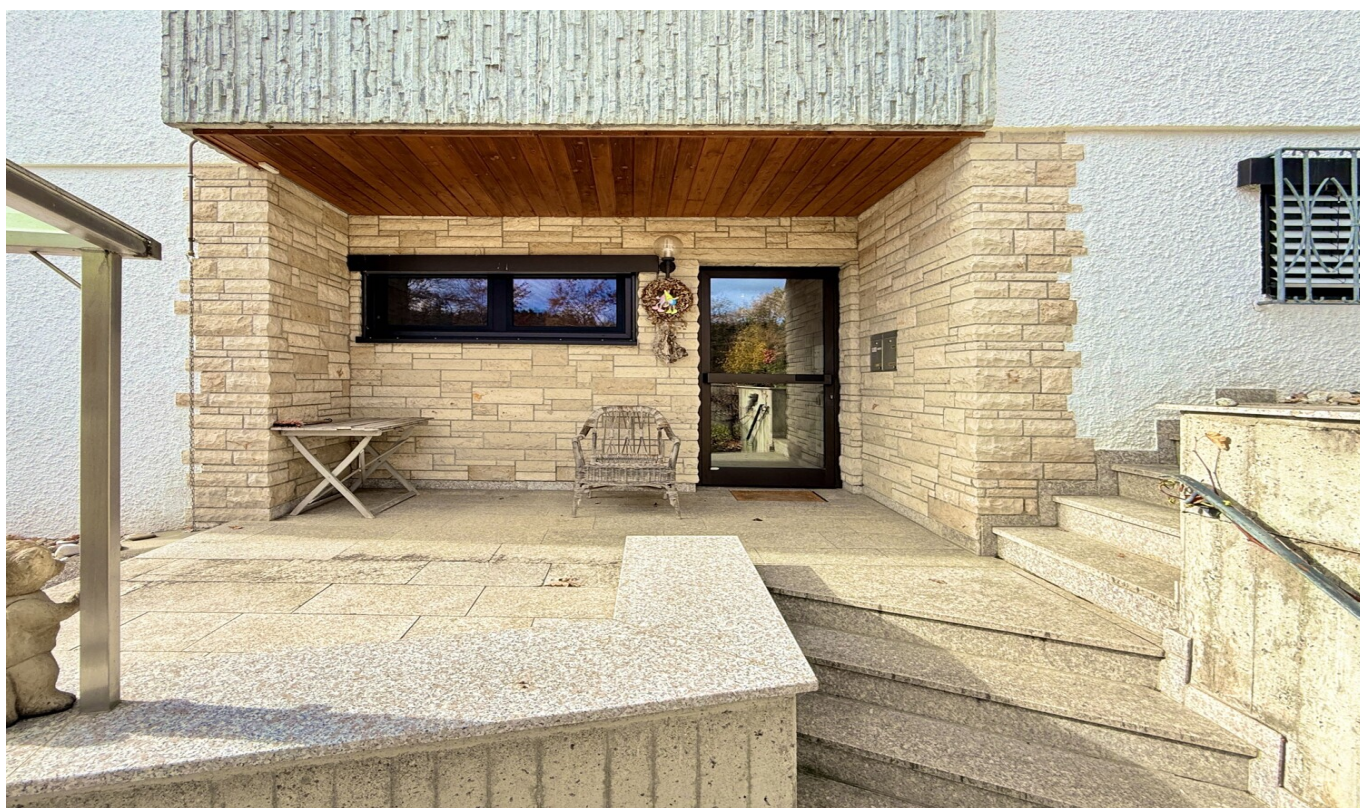


Biberach an der Riß

## Casa diseñada por un arquitecto en una ubicación prometedora

*Número de propiedad: 14163008*



PRECIO DE COMPRA: 772.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.009 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## De un vistazo

Número de propiedad	14163008	Precio de compra	772.000 EUR
Superficie habitable	ca. 203 m²	Casa	Casa unifamiliar
Habitaciones	9	Comisión	3,0% inkl. MwSt.
Dormitorios	5	Modernización / Rehabilitación	2011
Baños	2	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1976	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	05.02.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	204.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1998



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

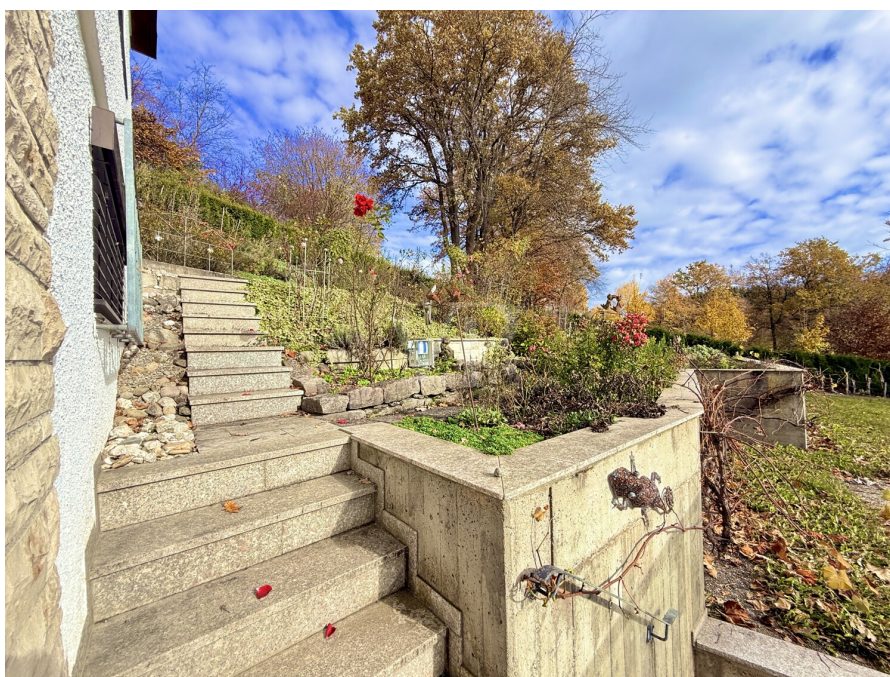
## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad





Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

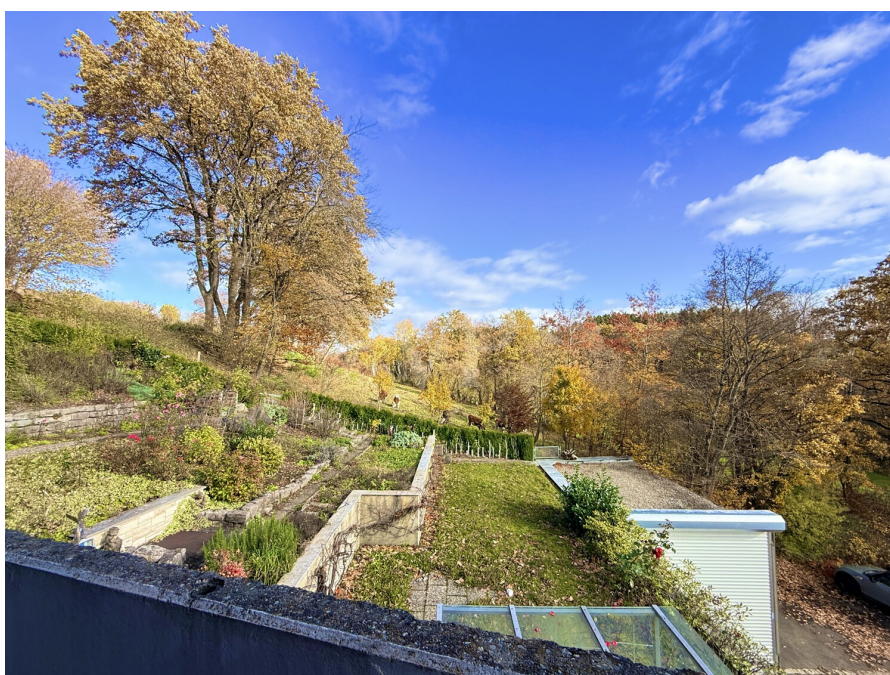
## La propiedad





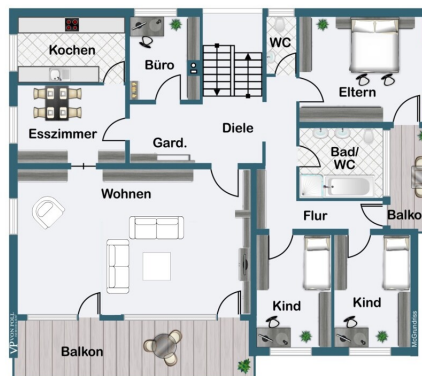
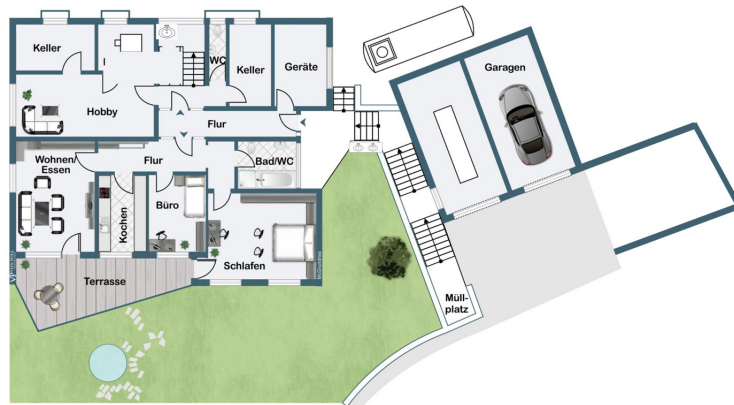
Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Una primera impresión

Bienvenido a su nuevo hogar, una espaciosa casa de diseño arquitectónico, bien cuidada, con un apartamento independiente, dos garajes y un garaje para autocaravanas. Disfrute del encanto de esta casa de sólida construcción, enclavada en una ladera orientada al sur. Una escalera exterior cubierta y con suelo de granito conduce a la planta baja y a la entrada de su nuevo hogar. Desde aquí, puede acceder al apartamento y a la planta superior a través de la escalera principal. El espacioso salón, con grandes ventanales y acceso al balcón con vistas panorámicas, le invita a disfrutar de un amplio espacio. El comedor adyacente, la cocina, el aseo de invitados, el dormitorio, el baño y dos habitaciones más que pueden usarse como oficina o habitación infantil completan esta planta. La planta baja también alberga el apartamento, que puede usarse para invitados, como despacho o para alquilar. Consta de un amplio dormitorio, un baño, otra habitación, la cocina y el salón con acceso directo a una gran terraza y al jardín. El sótano, la sala de calderas y la sala de ocio también se encuentran en esta planta. La casa consta de nueve habitaciones, dos cocinas, dos baños (con suelo radiante) y dos aseos independientes, distribuidos en dos plantas. La superficie habitable total es de unos generosos 203 m<sup>2</sup> (74 m<sup>2</sup> en la planta baja y 129 m<sup>2</sup> en la planta superior). Dos garajes, uno de ellos con foso de inspección, y un amplio garaje de techo alto para autocaravanas ofrecen amplio espacio para sus vehículos y espacio de almacenamiento adicional. Un sistema de calefacción central de gasóleo proporciona una agradable calidez. Los colectores solares térmicos y un sistema fotovoltaico contribuyen al uso sostenible de la energía. La casa se encuentra en una ubicación privilegiada y codiciada de Biberach. El terreno, con un cuidado diseño paisajístico, es ideal para los amantes de la naturaleza y linda directamente con una zona paisajística protegida.

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Detalles de los servicios

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



Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Número de propiedad: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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