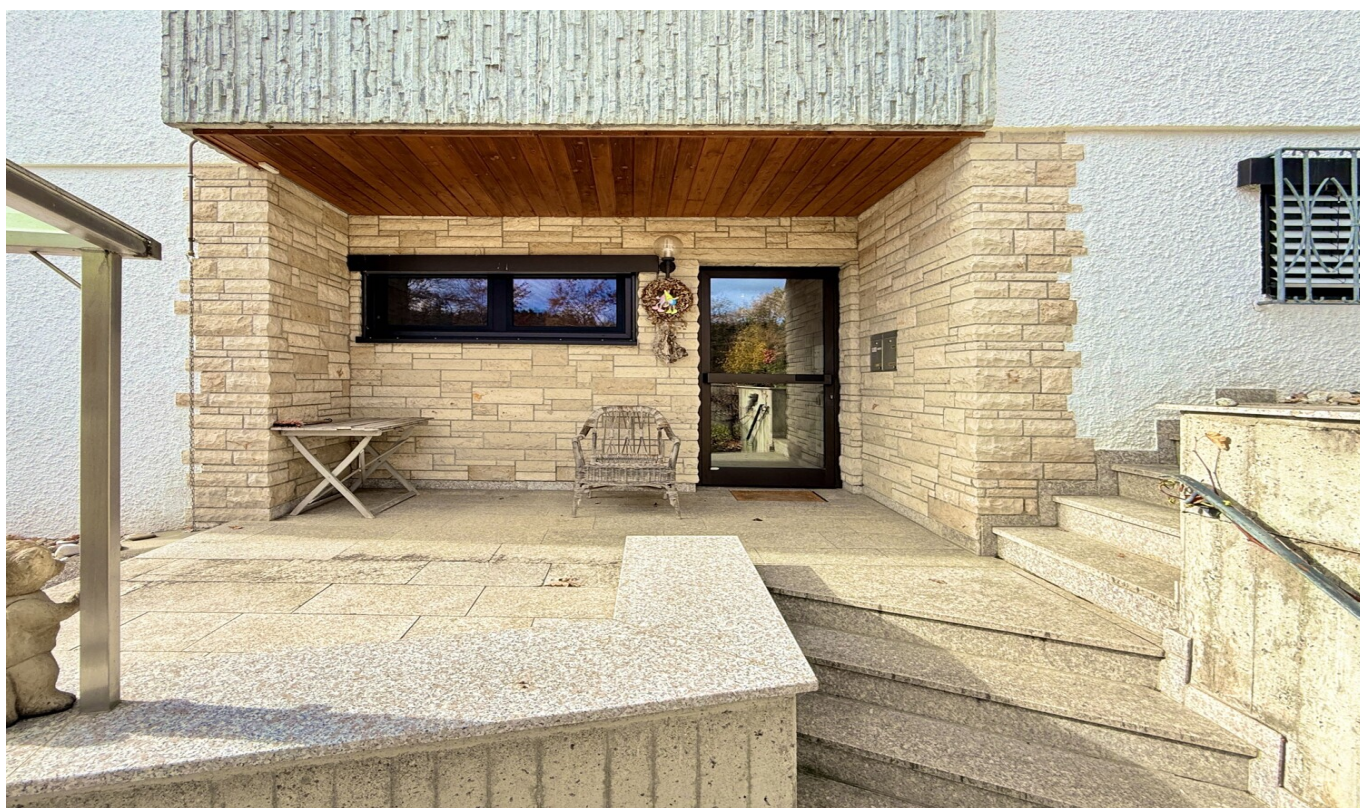


Biberach an der Riß

# Maison d'architecte dans un emplacement prometteur

CODE DU BIEN: 14163008



PRIX D'ACHAT: 772.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.009 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	14163008
Surface habitable	ca. 203 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1976
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	772.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3,0% inkl. MwSt.
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	204.10 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1998



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

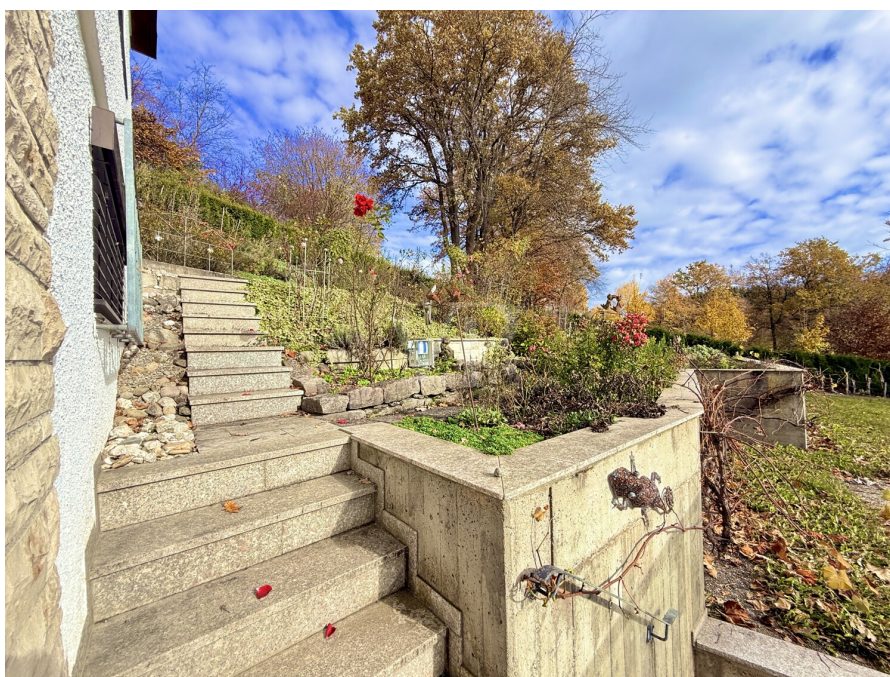
## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété





CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

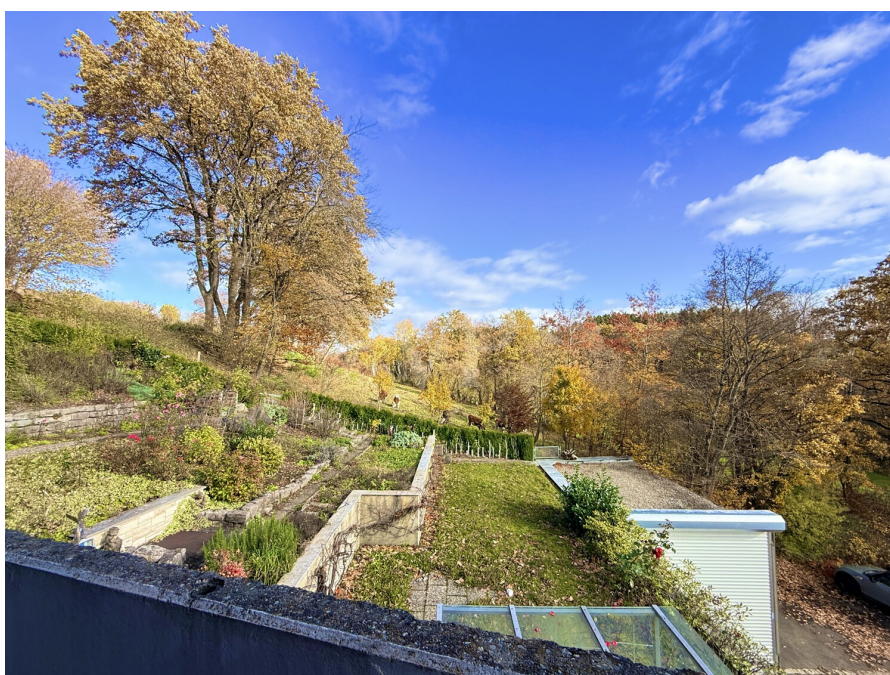
## La propriété





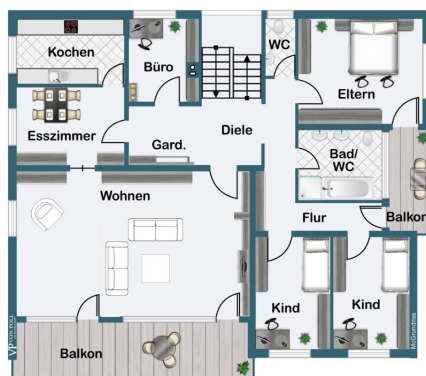
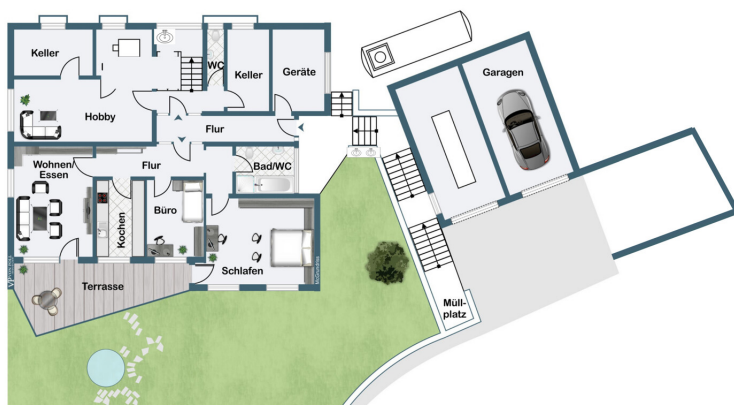
CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La propriété



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison, une spacieuse demeure d'architecte en excellent état, comprenant un appartement indépendant, deux garages et un garage pour camping-car. Appréciez le charme de cette maison de construction robuste, nichée à flanc de coteau exposé plein sud. Un escalier extérieur couvert, pavé de granit, mène au rez-de-chaussée et à l'entrée de votre nouvelle maison. De là, vous accédez à l'appartement ainsi qu'à l'étage par l'escalier principal. Le vaste séjour, baigné de lumière grâce à ses grandes fenêtres et donnant accès à un balcon offrant une vue panoramique, vous invite à profiter d'un espace généreux. La salle à manger attenante, la cuisine, les toilettes invités, une chambre, une salle de bains et deux autres pièces pouvant servir de bureau ou de chambres d'enfants complètent ce niveau. Le rez-de-chaussée abrite également l'appartement, idéal pour accueillir des invités, servir de bureau à domicile ou être mis en location. Il se compose d'une grande chambre, d'une salle de bains, d'une autre pièce, d'une cuisine et d'un séjour avec accès direct à une grande terrasse et au jardin. Le sous-sol, la chaufferie et une salle de loisirs se trouvent également à ce niveau. Cette maison comprend neuf pièces, deux cuisines, deux salles de bains (avec chauffage au sol) et deux toilettes séparées, réparties sur deux étages. La surface habitable totale est généreuse : 203 m<sup>2</sup> (74 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et 129 m<sup>2</sup> à l'étage). Deux garages, dont un avec fosse d'inspection, et un grand garage à haut plafond pour camping-cars offrent un espace généreux pour vos véhicules et du rangement supplémentaire. Un système de chauffage central au fioul assure un confort thermique optimal. Des capteurs solaires thermiques et un système photovoltaïque contribuent à une consommation d'énergie durable. La maison est située dans un quartier recherché et en plein cœur de Biberach. Le jardin, magnifiquement paysagé et aménagé avec soin, est idéal pour les amoureux de la nature et borde directement une zone naturelle protégée.

CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Détails des commodités

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



**CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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