

Biberach an der Riß

# Familienhaus in gesuchter Wohnlage mit viel Platz zum Leben und Wohlfühlen.

????????? ??????????: 24163002



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

???? ??????: 546.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 653 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ??? ??????

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| ???????? ??????????             | 24163002                     |
| ???????????                     | ca. 130 m²                   |
| ????? ??????                    | ?????????????? ?????         |
| ????????????? ???               | ????????? ?? ??<br>????????? |
| ?????????                       | 7                            |
| ????????????? ???<br>?????????? | 5                            |
| ??????????                      | 2                            |
| ????? ?????????????             | 1967                         |
| ?????? ?????????????            | 1 x ???????                  |

|                             |                                                                                                  |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 546.000 EUR                                                                                      |
| ??????                      |                                                                                                  |
| ????????????                | Verkäuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises         |
| ????? ???????????????       | 2001                                                                                             |
| ?????????<br>?????????????? | ???????                                                                                          |
| ????????????????????        | ca. 42 m²                                                                                        |
| ??????                      |                                                                                                  |
| ???????                     | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

??????? ?????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

????????????? ??????????

|                                                |                       |                                           |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????          | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | ELEKTRO               | ??????? ???????<br>???????????            | 228.90 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 07.03.2034            | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | G              |
| ???? ???????????                               | ???????????           |                                           |                |



??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ??????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????



??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????



???????? ??: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



???????? ?????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????





???????? ??: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????



???????? ??????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????





???????? ??????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????



???????? ??????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ??: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????





???????? ?????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ??: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????



???????? ??: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

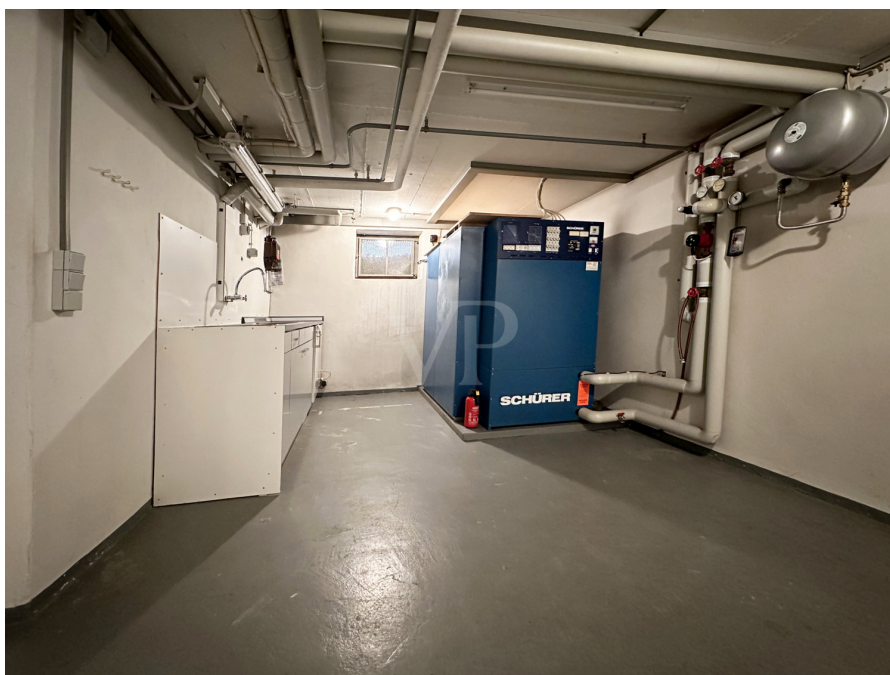
?? ???????





??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ?????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

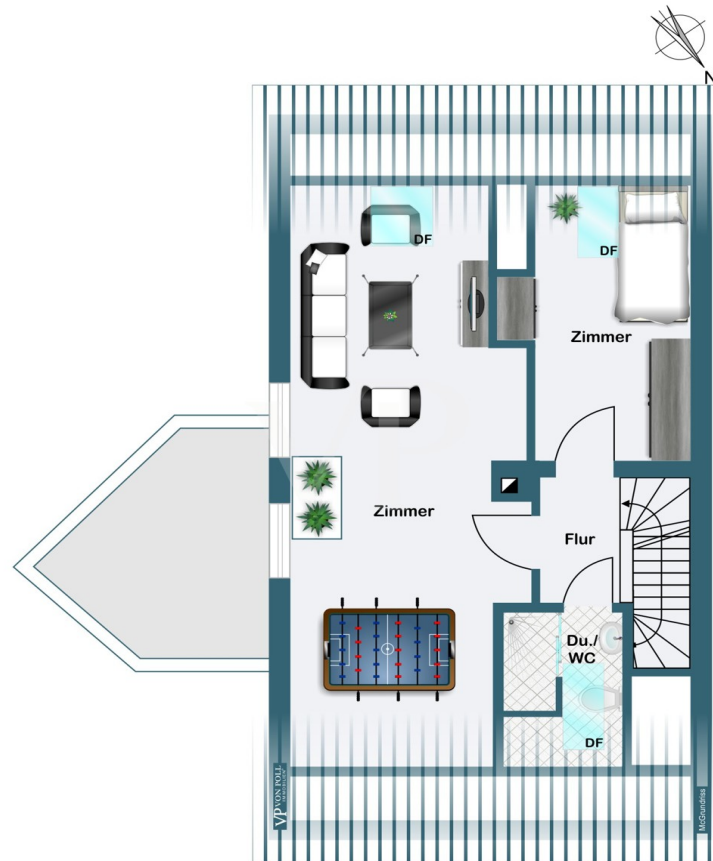
??????





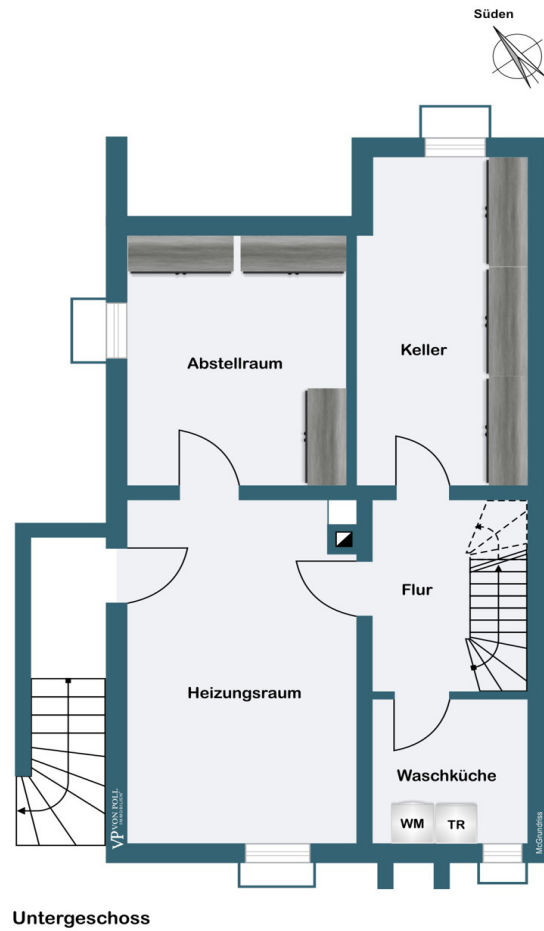


Obergeschoss



Dachgeschoss





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

## ??? ?????? ???????????

Das Haus befindet sich in ruhiger und sonniger Lage in begehrter Wohnlage am Mittelberg auf einem ca. 653 m<sup>2</sup> großen Grundstück und wurde 1967 erbaut. Mit insgesamt 7 Zimmern, davon 5 Schlafzimmer, einem Wohn/Esszimmer und einer Küche sowie zwei Bädern bietet es Komfort und Bequemlichkeit im Alltag. Mit einer Wohnfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> ist ausreichend Platz für eine Familie vorhanden. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2004 renoviert, modernisiert. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt. Zur Ausstattung gehören ein Keller mit Außentreppe, eine Terrasse, ein großer und kleiner Balkon sowie ein überdachter Freisitz mit gemauertem Schuppen. Eine Garage mit davor liegendem Stellplatz bietet Platz für Ihr Auto und schützt es vor der Witterung. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen und eine ruhige Wohnlage bevorzugen. Die großzügige Raumaufteilung und die angenehme Ausstattungsqualität bieten eine interessante Wohnatmosphäre. Die Ausstattung umfasst ein Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Badezimmer mit Badewanne, jeweils ausgestattet mit Toilette und Waschbecken. Ein Highlight ist der einzigartige und außergewöhnliche Kachelofen, der wohlige Wärme spendet. Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch die großzügige Raumaufteilung, die praktische und angenehme Ausstattung und die ruhige Lage am Mittelberg. Die Lage des Wohngebietes und die gute Anbindung an das Stadtzentrum machen es zu einem begehrten Zuhause. Ideal für Familien, die viel Platz benötigen und eine ruhige Wohnlage bevorzugen. Supermarkt und 2 Kindergärten sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.



??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

## ??? ??? ??? ???????????

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Immobilie besonders für Familien attraktiv macht. Der Mittelberg ist ein Stadtteil, der schon immer architektonische Vielfalt und ein angenehmes Wohngefühl verkörpert hat. Die Innenstadt, Schulen und der Bahnhof sind mit dem Auto in nur 5 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß in etwa 15 bis 25 Minuten erreichbar. Zudem bietet der Mittelberg eine gute Anbindung an die B30 in Richtung Ulm oder Friedrichshafen. Biberach ist eine Stadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein breites kulturelles Angebot sowie verschiedene Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Hochschule machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort. Es gibt zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad, Naturbadeseen, Sport- und Tennisplätze sowie Rad- und Wanderwege. Auch Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze sind in der Umgebung zu finden. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu den Bergen und zum Bodensee. Der Landkreis Biberach ist bekannt für seine eindrucksvollen historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen und wird auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Federseemoor in Bad Buchau, dessen Pfahlbauten seit Juni 2011 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Biberach ist ein wirtschaftlich starker und prosperierender Landkreis. Auf rund 32.000 Einwohner kommen etwa 24.000 Arbeitsplätze, was die niedrige Arbeitslosenquote in der Stadt erklärt. Bei der Akademikerquote und den Investitionen in Zukunftsbranchen liegt Biberach auf Platz 9 von 402. Im Landkreis gibt es zwei Hochschulen. Biberach liegt verkehrsgünstig an der B 30 mit schnellen Verbindungen nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahnhof ist gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden und die internationalen Flughäfen Memmingen und Friedrichshafen liegen in der Nähe. Auch der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar. Insgesamt bieten Biberach und der Landkreis eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

??????? ???????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 228.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G.



???????? ??????????: 24163002 - 88400 Biberach an der Riß

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: biberach@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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