

Biberach an der Riß

# Einzigartiges Anwesen im Burrenwald

???????? ?????: 25163021



???? ?????: 600.000 EUR • ?????: ca. 193 m<sup>2</sup> • ?????: 8 • ????? ??: 3.588 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

???????? ??????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25163021              | ????? ???????        | 600.000 EUR           |
| ???????????          | ca. 193 m²            | ???????????          | Käuferprovision       |
| ?????? ???????       | ?????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????            | 8                     |                      | MwSt.) des            |
| ????????????? ???    | 4                     |                      | beurkundeten          |
| ??????????           |                       | ????? ?????????????? | Kaufpreises           |
| ??????????           | 2                     | ????? ?????????????? | 1984                  |
| ????? ?????????????? | 1900                  | ???????              | ?????????, ?????????? |

???????? ?????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

|                  |            |                  |                |
|------------------|------------|------------------|----------------|
| ???? ?????????   | ????       | ???????????????? | VERBRAUCH      |
| ????????????     | 23.10.2035 | ??????????       |                |
| ???????????????? |            | ??????           | 188.17 kWh/m²a |
| ?????? ??        |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ??????????       | F              |
|                  |            | ????????????     |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ???? ?????????   | 1984           |
|                  |            | ???????? ?? ??   |                |
|                  |            | ??????????       |                |
|                  |            | ????????????     |                |



??????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????? : 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





???????? ?????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????





??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

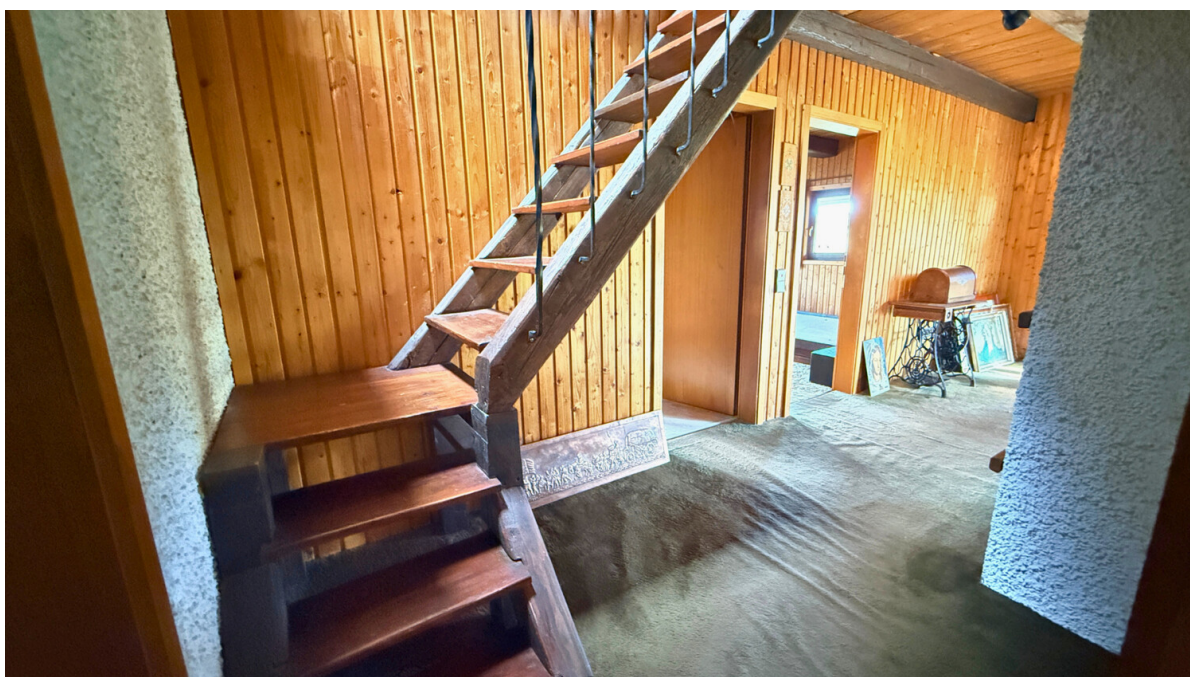
?? ????????





???????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????





???????? ??: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????





???????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ?????????





??????? ???????? : 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

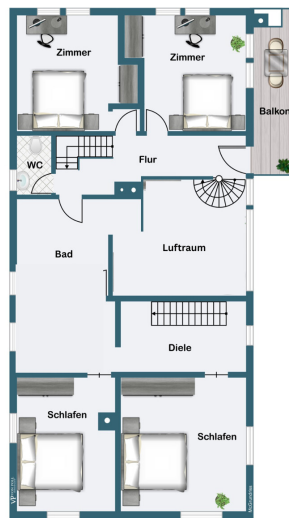
?? ????????





??????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????



Obergeschoss





??????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ???????





??????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ?????????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

?? ????????





??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

Inmitten der ruhigen Hügellandschaft südlich von Biberach präsentiert sich dieses großzügige Anwesen als seltene Gelegenheit für Naturliebhaber und Selbstversorger. Ursprünglich um 1900 erbaut, wurde das Haus im Jahr 1950 zum charaktervollen Jagdhaus umgestaltet. Abgelegen, eingebettet in weite Grünflächen und umgeben von Wäldern, vereint es ungestörte Privatsphäre mit einem majestätischen Weitblick über das Burrengebiet.

Das Grundstück umfasst rund 3.588 m<sup>2</sup> und bietet reichlich Platz für Tierhaltung, Obst- und Gemüseanbau sowie individuelle Gartengestaltungen. Auf zwei Etagen erstreckt sich eine großzügige Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup>, verteilt auf acht Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – vom gemütlichen Familienwohnen bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das Raumkonzept lässt sich individuell anpassen, und das Dachgeschoss kann zusätzlich zu weiterem Wohnraum ausgebaut werden. Dadurch eröffnet sich weiteres Potenzial, um das Anwesen den eigenen Vorstellungen perfekt anzupassen.

Hier, fernab jeglicher Hektik, erleben Sie pure Natur und echte Freiheit – ein idealer Ort für alle, die Autarkie, Ruhe und Natürlichkeit schätzen.



??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

- Charmantes Jagdhaus aus dem Jahr 1950 mit klassischer Landhausarchitektur
- Wohnfläche von ca. 193 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- Insgesamt acht vielseitig nutzbare Zimmer
- Großzügiges Grundstück mit ca. 3.588 m<sup>2</sup> Fläche
- Möglichkeit zur Tierhaltung, Eigenanbau oder individueller Gartengestaltung
- Helles, großzügiges Wohnkonzept mit flexibler Raumaufteilung
- Ausbaureserve im Dachgeschoss für zusätzlichen Wohnraum
- Bequeme Kombination von Wohnen und Arbeiten möglich
- Traditionelle Bauweise mit natürlicher Ausstrahlung und solidem Grundriss
- Freie, sonnige Lage mit beeindruckendem Panoramablick über das Burrengebiet
- Vollständige Privatsphäre durch Alleinlage inmitten weiter Grünflächen und Wälder
- Ideales Refugium für Naturliebhaber, Selbstversorger und Ruhesuchende



??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

Dieses Anwesen überzeugt durch seine einzigartige Lage südlich von Biberach – eingebettet in eine malerische Hügellandschaft und umgeben von weitläufigen Grünflächen und Wäldern. Die exklusive Alleinlage ermöglicht ungestörte Privatsphäre und schenkt einen atemberaubenden Blick über das reizvolle Burrergebiet. Hier erleben Sie Idylle, die ihresgleichen sucht, und genießen das Gefühl, fernab vom Alltag zur Ruhe zu kommen.

Die Nähe zur Stadt Biberach garantiert eine hervorragende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und einem breit gefächerten Freizeitangebot. Auch kulturelle Veranstaltungen und kulinarische Genüsse finden sich in der Umgebung. Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene B30 erreichen Sie Ulm, Ravensburg und Friedrichshafen schnell und unkompliziert. Der nächste Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm und Bodensee, während die Autobahn A7 sowie der Flughafen Memmingen in weniger als 40 Minuten erreichbar sind.

Dieses Ensemble vereint unvergleichliche Naturnähe mit optimaler Anbindung – ideal für Menschen, die persönlichen Rückzugsraum suchen, aber weder auf Komfort noch Mobilität verzichten möchten.



??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 188.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.



??????? ???????: 25163021 - 88400 Biberach an der Riß

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

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

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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