

Biberach an der Riß / Ringschnait

## Kapitalanlage oder Mehrgenerationenwohnen – saniertes Dreifamilienhaus in Ringschnait

????????? ??????????: 25163022



????? ????????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 222 m<sup>2</sup> • ????????: 9 • ?????? ????: 374 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ???? ??? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ?????????? ????????????????

?????? ??????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

## ?? ??? ????

?????? ????????	25163022	????? ????????	599.000 EUR
???????????	ca. 222 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????	????????????? ??????	????? ??????????????	2016
???????????	9	????? ????????	???????????
????????????? ????	6		
???????????			
???????????	3		
????? ??????????????	1958		

???????? ??????????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

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

???? ???? ????????	???????
?????????????	13.11.2035
???????????????	
?????? ???	
???? ???? ????????	???????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	76.35 kWh/m²a
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
???? ????????????	2016
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



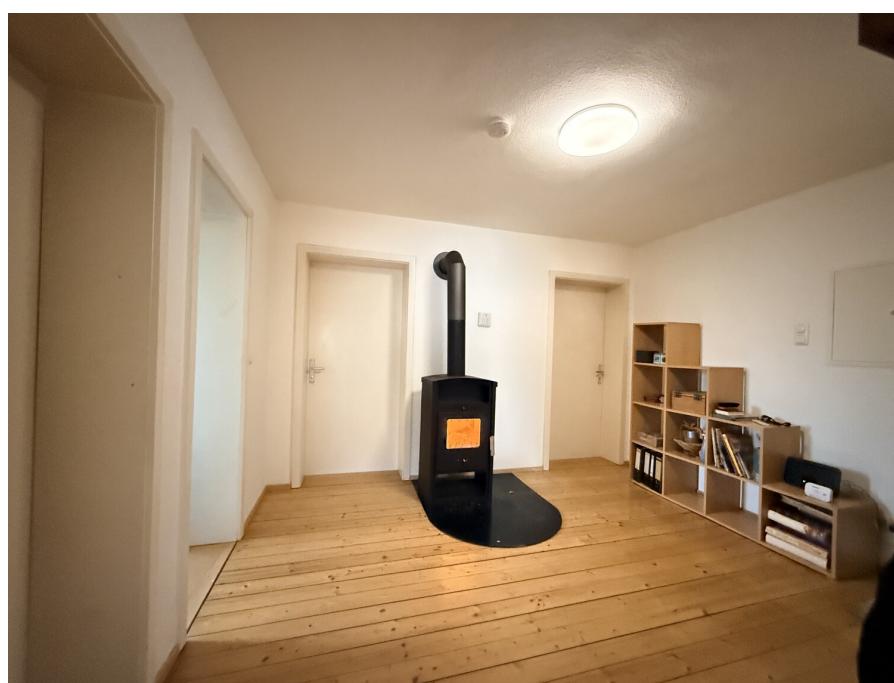
???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



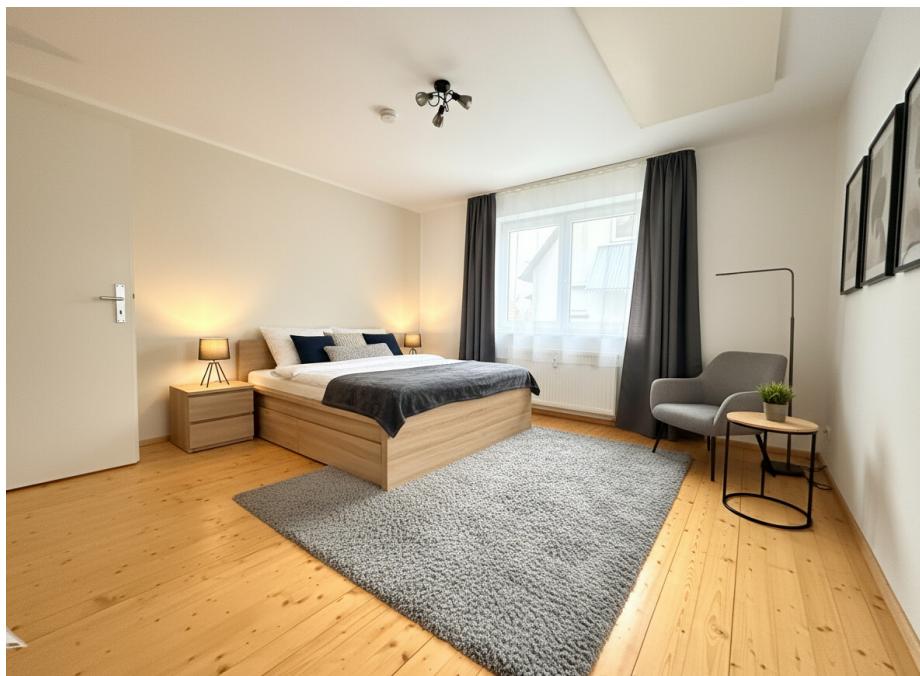
???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



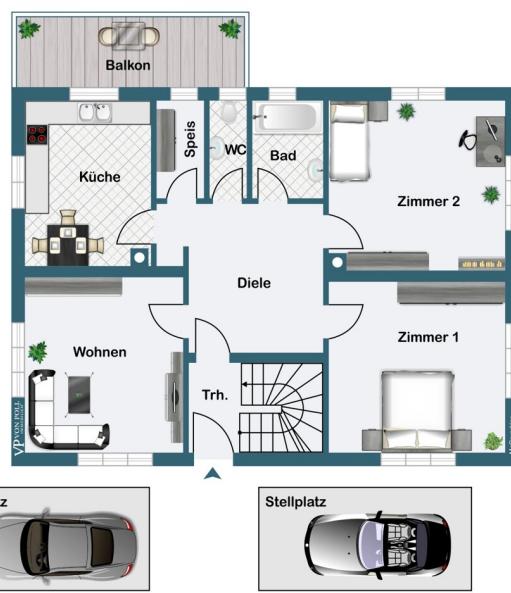
???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



???????? ????????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ????????



???????? ????????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ????????



???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



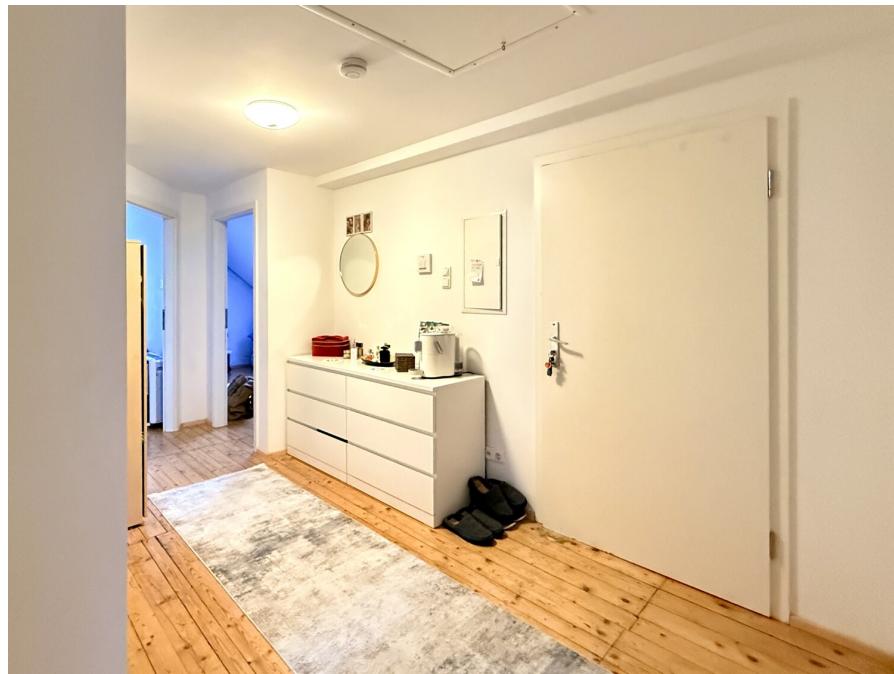
???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



???????? ????????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ????????



???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ???????



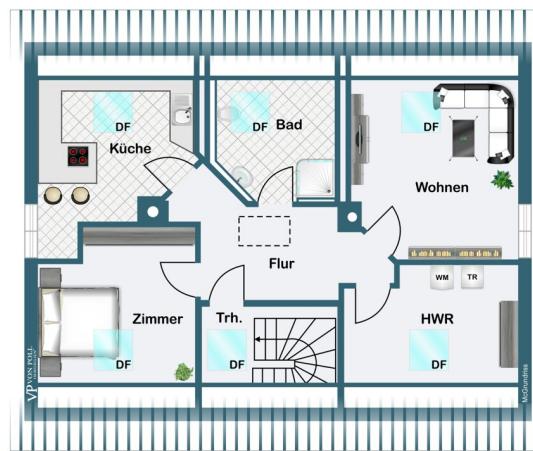
???????? ????????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ????????



???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

?? ????????



?????? ??????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

## ??? ????

Dieses charmante Mehrfamilienhaus in Biberach-Ringschnait, bietet mit drei separaten Wohneinheiten und insgesamt ca. 222 qm Wohnfläche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kapitalanlage oder Mehrgenerationenhaus. Das Gebäude wurde 1958 erbaut und 2016 umfassend saniert; somit profitieren Sie von einem modernen Standard in klassischer Architektur.?

Drei großzügige Wohneinheiten:

Erdgeschoss: ca. 83 qm

Obergeschoss: ca. 83 qm

Dachgeschoss: ca. 56 qm

Die perfekte Kombination aus Altbau-Charme und zeitgemäßer Ausstattung schafft ein angenehmes Wohnambiente für Jung und Alt – und ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen unter einem Dach.?

Die Jahresmieteinnahmen betragen 28.200 €.

Nutzung als Mehrgenerationenhaus

Das Objekt eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus: Eltern, Kinder und Großeltern finden hier jeweils ihren eigenen Wohnbereich und können dennoch nahe beieinander wohnen. Die Aufteilung sorgt für Privatsphäre und die Möglichkeit, gemeinsame Familienzeit zu genießen. Auch ein Homeoffice oder die Vermietung einzelner Einheiten lässt sich flexibel integrieren.

???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

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

Erdgeschoss: ca. 83 qm

Obergeschoss: ca. 83 qm

Dachgeschoss: ca. 56 qm

Einzelgarage in Massivbauweise mit komfortabler Überlänge, ideal für größere Fahrzeuge oder Anhänger

Moderne Sanierung (2016): Erneuerung von Fenster, Elektrik, Sanitär, Böden und Fassade

Helle, freundliche Räume mit zeitgemäßem Grundriss

Gepflegte Außenanlagen und Stellmöglichkeiten direkt am Haus

Separater Zugang zu jeder Wohnung, flexible Nutzung für Familienmitglieder oder zur Vermietung

???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

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

Die Immobilie liegt im Stadtteil Ringschnait, der zu Biberach an der Riß gehört, und besticht durch seine verkehrsgünstige Lage direkt an der Bundesstraße B 312, die eine schnelle und unkomplizierte Anbindung sowohl an die Innenstadt von Biberach als auch an die umliegenden Gemeinden gewährleistet.

Biberach an der Riß:

Die nahegelegene Kreisstadt Biberach ist das wirtschaftliche Zentrum der Region und beherbergt zahlreiche mittelständische Unternehmen und Handwerksbetriebe. Bedeutende Branchen sind der Maschinenbau, Medizintechnik, Automobilzulieferer sowie traditionelle Handwerksbetriebe wie Schreiner und Bäcker. Die Stadt bietet darüber hinaus ein breites Dienstleistungsangebot und ist Sitz vieler regionaler und überregionaler Firmen. In Biberach finden sich Firmen in Gewerbegebieten südlich und östlich der Innenstadt, die sich durch gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung auszeichnen.

Ochsenhausen:

Ochsenhausen liegt südlich von Biberach, ebenfalls an der B 312, und stellt einen weiteren wichtigen Wirtschaftsstandort dar. Die Stadt ist bekannt für Firmen aus dem Maschinen- und Anlagenbau, Kunststofftechnik und für mittelständische Betriebe verschiedenster Branchen. Im Ortskern und den Gewerbegebieten von Ochsenhausen sind zahlreiche bekannte Unternehmen ansässig, die regionale Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze sichern.

Die direkte Lage der Hauptstraße 74 in Ringschnait ermöglicht es, sowohl von der Nähe zu Biberach als auch zu Ochsenhausen zu profitieren. Firmen aus beiden Städten sind über die Bundesstraße schnell erreichbar, was die Lage auch für berufliche Pendler und wirtschaftliche Aktivitäten attraktiv macht.

Damit ist die Lage der Immobilie vielseitig nutzbar. Die Anbindung an die regionalen Wirtschaftszentren und die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Firmenstandorten machen diese Immobilie sowohl für private Wohnnutzung als auch als Kapitalanlage mit Vermietungspotential interessant.

?????? ??????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 76.35 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25163022 - 88400 Biberach an der Riß / Ringschnait

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

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

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)