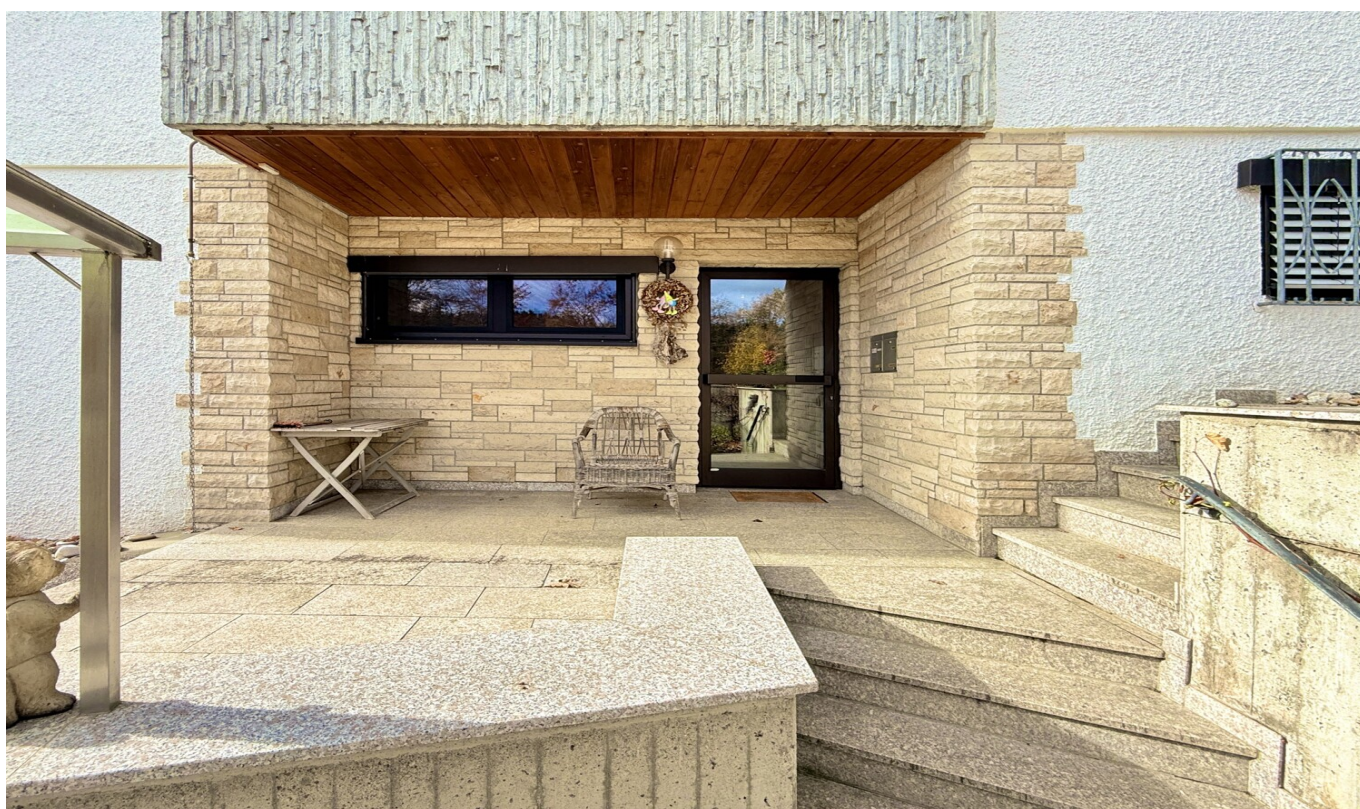


Biberach an der Riß

# Építész által tervezett ház ígéretes helyen

VP azonosító: 14163008



VÉTELÁR: 772.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 203 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.009 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Áttekintés

VP azonosító	14163008	Vételár	772.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 203 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	9	Jutalék	3,0% inkl. MwSt.
Hálósobák	5	Modernizálás / felújítás	2011
Fürdoszobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Építés éve	1976	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	3 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	204.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.02.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1998

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan





VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan





VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



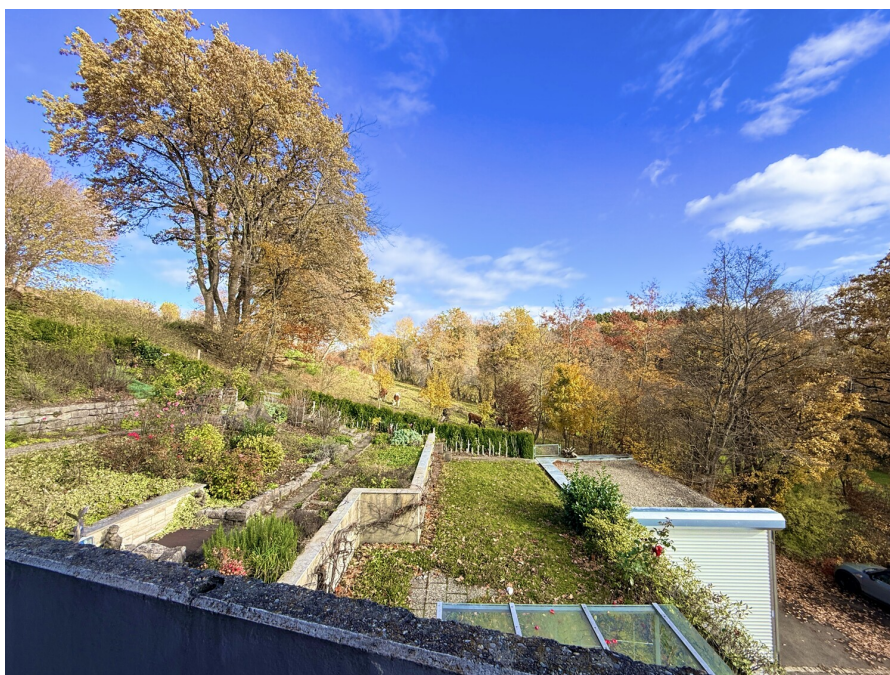
VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



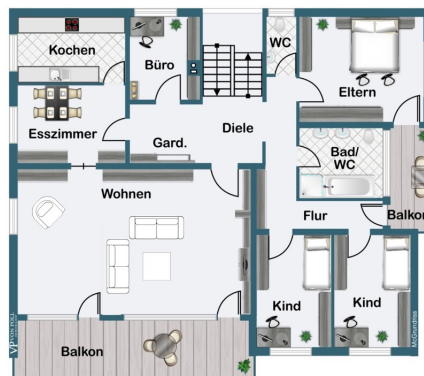
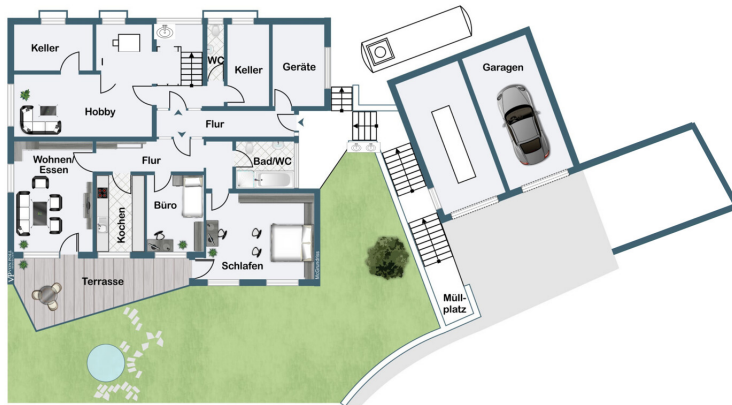
VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az ingatlan



VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Az első benyomás

Üdvözljük új otthonában, egy jól karbantartott és tágas, építész által tervezett házban, különálló apartmannal, két garázzsal és egy lakóautók számára kialakított garázzsal. Élvezze ennek a masszívan épült háznak a varázsát, amely egy déli fekvésű lejtőn fekszik. Egy fedett, gránitburkolatú külső lépcső vezet a földszintre és új otthona bejáratához. Innen a folépcson keresztül közelítheti meg a lakást, valamint az emeletet. A tágas nappali nagy ablakokkal és a panorámás kilátással rendelkező erkélyre való kijáráttal várja Önt. A szomszédos étkező, konyha, vendég WC, hálószoba, fürdőszoba és további két szoba, amelyek irodaként vagy gyerekszobaként is használhatók, teszik teljessé ezt a szintet. A földszinten található a lakás is, amely vendégek számára, otthoni irodaként vagy bérbeadás céljából is használható. Egy nagy hálószobából, egy fürdőszobából, egy további szobából, egy konyhából és egy nappaliból áll, ahonnan közvetlen hozzáférés van egy nagy teraszhoz és a kerthez. Az alagsor, a kazánház és a hobbi szoba is ezen a szinten található. A ház kilenc szobából, két konyhából, két fürdőszobából (padlófűtéssel) és két különálló WC-ből áll, amelyek két szinten terülnek el. A teljes lakótér tágas, 203 m<sup>2</sup> (74 m<sup>2</sup> a földszinten és 129 m<sup>2</sup> az emeleten). Két garázs, az egyik kéményseprővel, és egy nagy, magas belmagasságú lakóautó-garázs bőséges helyet kínál a járműveknek és további tárolóhelyet. Az olajtűzelésű központi fűtés kellemes meleget biztosít. A napkollektorok és a fotovoltai rendszer hozzájárul a fenntartható energiafelhasználáshoz. A ház Biberachban, egy keresett és kiemelkedő helyen található. A gyönyörűen parkosított és gondosan megtervezett terület ideális a természet szerelmeseinek, és közvetlenül egy védett tájterülettel határos.

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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.

VP azonosító: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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