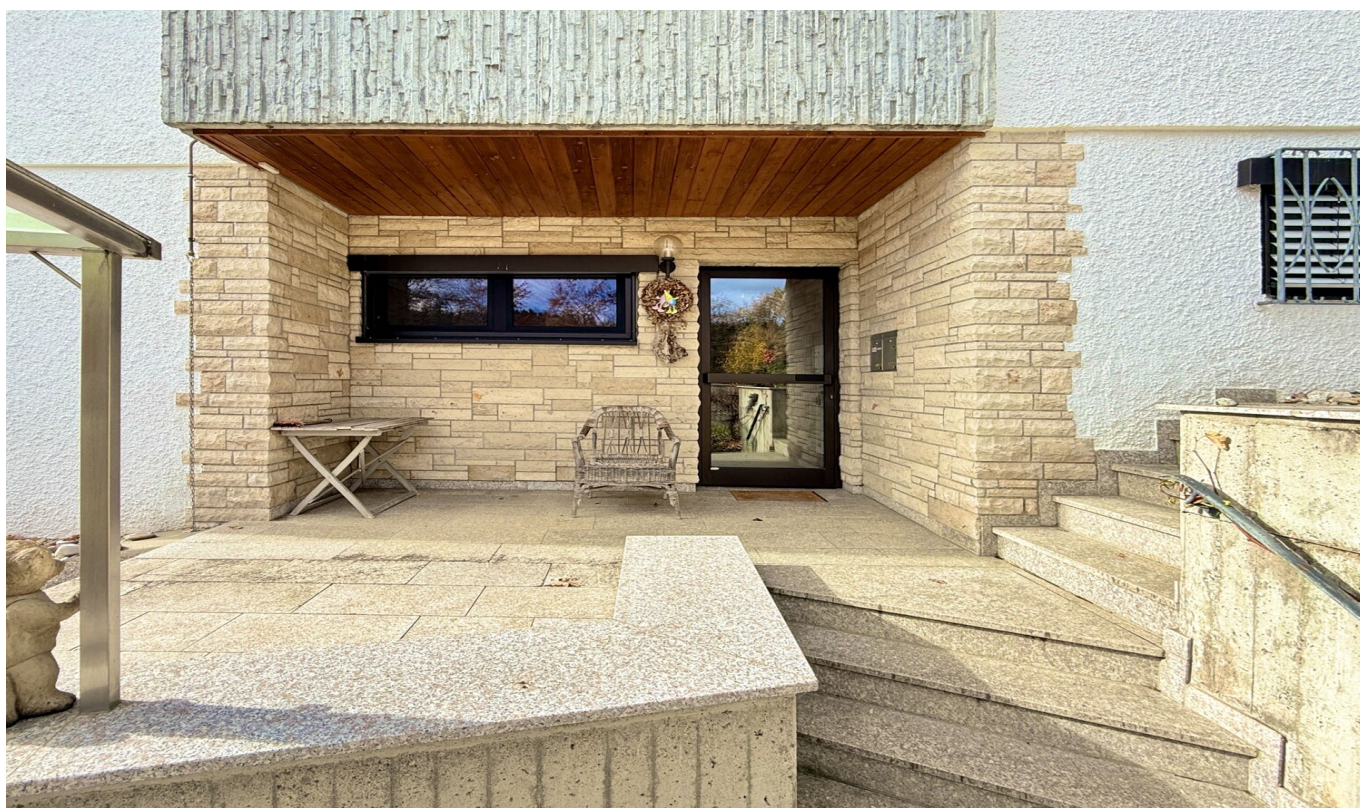


Biberach an der Riß

## Casa progettata da un architetto in una posizione promettente

*Codice oggetto: 14163008*



PREZZO D'ACQUISTO: 772.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 203 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.009 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 14163008   |
| Superficie netta    | ca. 203 m² |
| Vani                | 9          |
| Camere da letto     | 5          |
| Bagni               | 2          |
| Anno di costruzione | 1976       |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage |

|                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 772.000 EUR                                                                     |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione            | 3,0% inkl. MwSt.                                                                |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2011                                                                            |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.02.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 204.10 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1998                             |

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



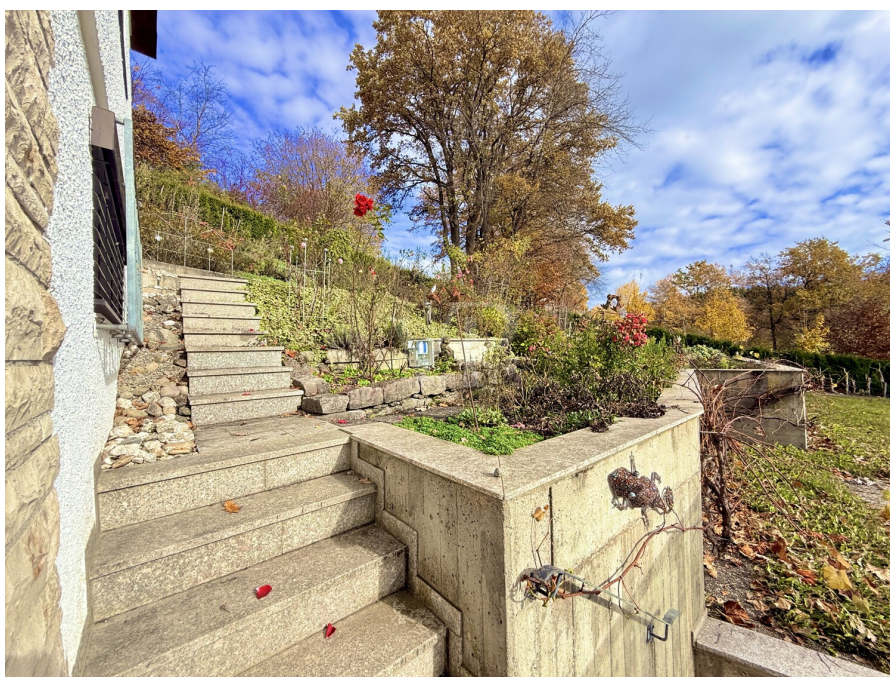
Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



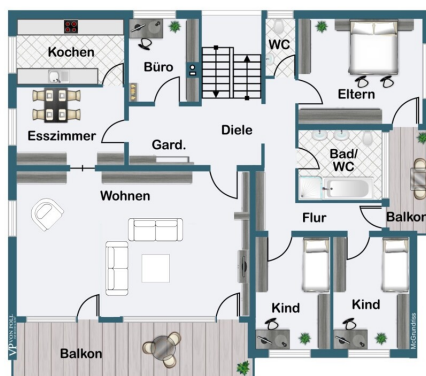
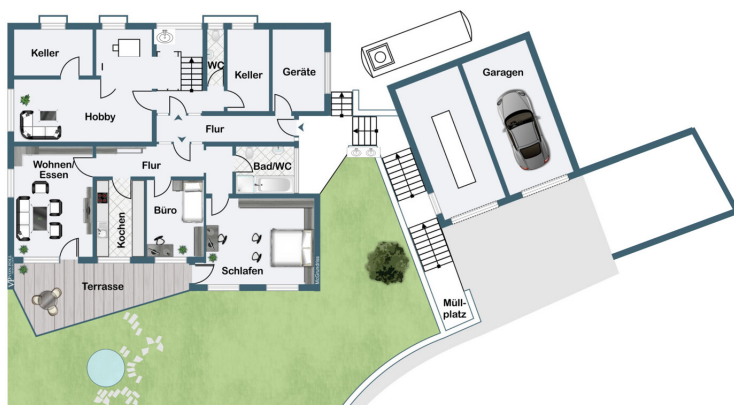
Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Una prima impressione

Benvenuti nella vostra nuova casa, una casa spaziosa e ben tenuta, progettata da un architetto, con un appartamento separato, due garage e un garage per camper. Godetevi il fascino di questa casa solidamente costruita, incastonata in un pendio esposto a sud. Una scala esterna coperta e pavimentata in granito conduce al piano terra e all'ingresso della vostra nuova casa. Da qui, è possibile accedere all'appartamento e al piano superiore tramite la scala principale. L'ampio soggiorno con ampie finestre e accesso al balcone con vista panoramica vi invita a godere di ampi spazi. La sala da pranzo adiacente, la cucina, il bagno per gli ospiti, la camera da letto, il bagno e altre due stanze che possono essere utilizzate come ufficio o cameretta dei bambini completano questo piano. Il piano terra ospita anche l'appartamento, che può essere utilizzato per gli ospiti, come home office o per scopi di affitto. È composto da un'ampia camera da letto, un bagno, un'ulteriore stanza, una cucina e un soggiorno con accesso diretto a un'ampia terrazza e al giardino. Anche la cantina, il locale caldaia e la sala hobby si trovano a questo piano. La casa è composta da nove stanze, due cucine, due bagni (con riscaldamento a pavimento) e due WC separati, distribuiti su due piani. La superficie abitabile complessiva è di ben 203 m<sup>2</sup> (74 m<sup>2</sup> al piano terra e 129 m<sup>2</sup> al piano superiore). Due garage, di cui uno con fossa d'ispezione, e un ampio garage per camper con soffitto alto offrono ampio spazio per i vostri veicoli e ulteriore spazio di stoccaggio. Un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio fornisce un calore confortevole. I collettori solari termici e un impianto fotovoltaico contribuiscono a un uso sostenibile dell'energia. La casa si trova in una posizione ambita e privilegiata a Biberach. Il terreno, splendidamente curato e progettato con cura, è ideale per gli amanti della natura e confina direttamente con un'area paesaggistica protetta.

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 14163008 - 88400 Biberach an der Riß

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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