

Biberach an der Riß / Birkendorf

## Charmantes Reihenmittelhaus mit Garten – ideal für Paare und Familien

**Codice oggetto: 25163028**



**PREZZO D'ACQUISTO: 275.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 141 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

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

Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25163028
Superficie netta	ca. 85 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1960

Prezzo d'acquisto	275.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

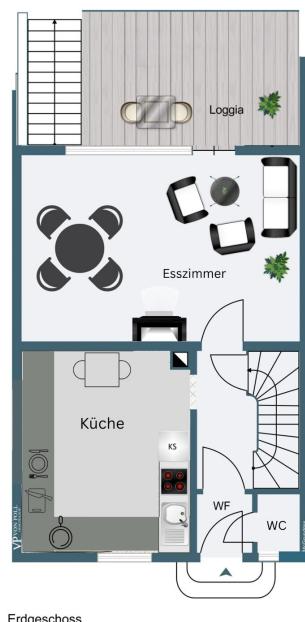
Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	17.12.2035	Consumo finale di energia	115.58 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Erdgeschoss

Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



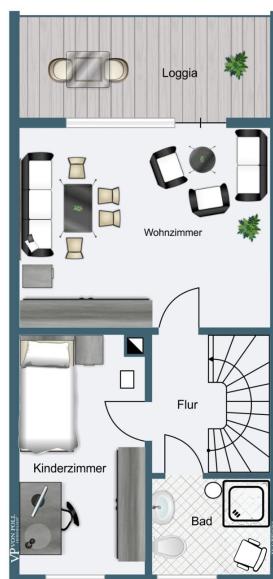
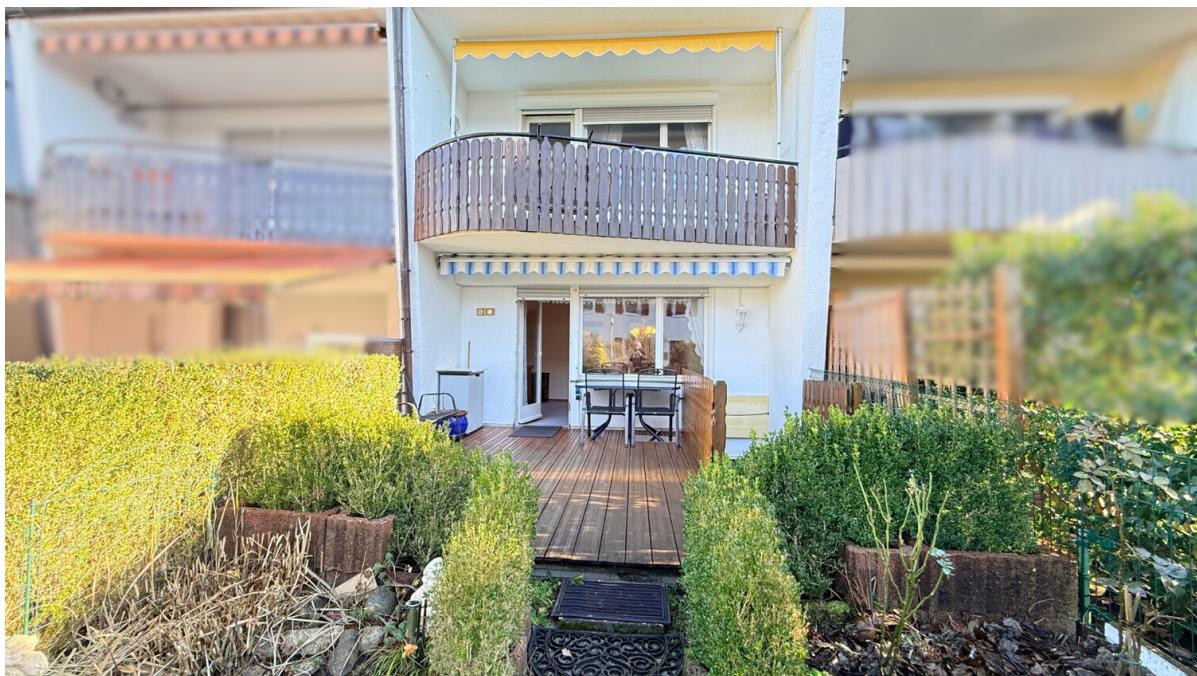
Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Obergeschoss

Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



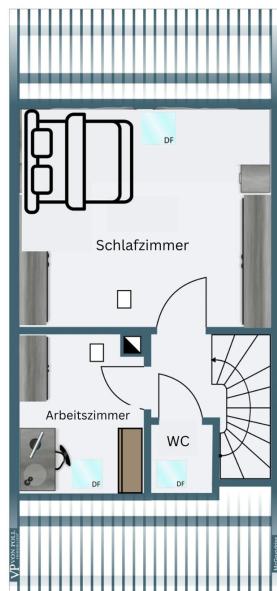
Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



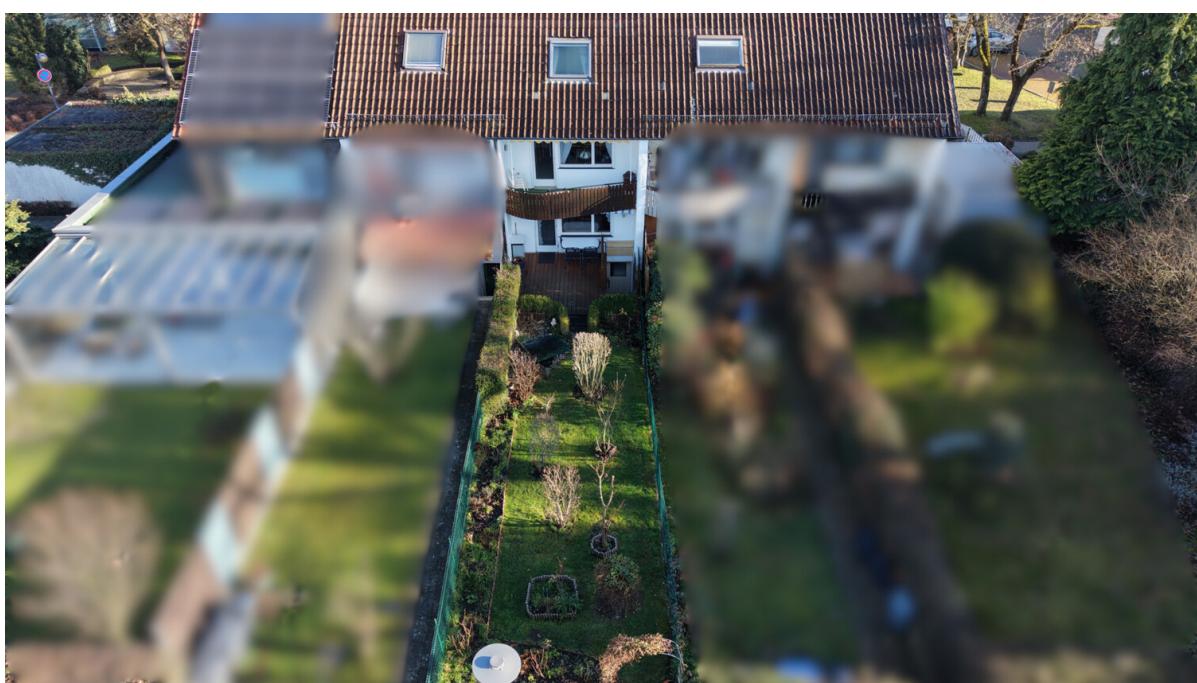
Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus überzeugt durch seinen zeitlosen Charme, eine angenehme Wohnatmosphäre und seine ruhige Lage in Biberach-Birkendorf. Auf rund 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, bietet das Haus fünf gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ob als Familienwohnsitz oder gemütliches Zuhause für Paare mit Platzbedarf.

Bereits beim Betreten spürt man die behagliche Wohnqualität: Der helle Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein, während die praktisch geschnittene Küche ausreichend Raum für gemeinsame Kochabende bietet. In den oberen Etagen befinden sich Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer, die flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden können.

Das Haus wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Ein idealer Rückzugsort zum Entspannen, Grillen oder Spielen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Parkplätze für die Anwohner.

Ihre Vorteile im Überblick:

- \* Charmantes Reihenmittelhaus, Baujahr 1960
- \* Ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Ebenen
- \* 5 Zimmer mit flexibler Nutzung
- \* Sonniger, pflegeleichter Garten
- \* Laufend instand gehalten und modernisiert
- \* Ruhige Lage mit familienfreundlichem Umfeld
- \* Hervorragende verkehrstechnische Anbindung



VON POLL  
REAL ESTATE

Dieses Haus vereint gemütliches Wohnen, zentrale Lage und gepflegtes Ambiente – eine seltene Gelegenheit auf dem Biberacher Immobilienmarkt.

Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf

## Dettagli dei servizi

Grundstück: 141 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 85 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bad: 1

Toiletten: 3

Garten mit Terrasse

Balkon

Keller

Einbauküche

Voll unterkellert

**Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf**

## Tutto sulla posizione

Das Reihenmittelhaus befindet sich in Biberach-Birkendorf , einem beliebten und ruhigen Wohngebiet, das durch seine ideale Kombination aus städtischer Nähe und ländlicher Umgebung überzeugt. Hier genießen Sie ein familiäres, gepflegtes Umfeld mit hohem Freizeitwert und guter Infrastruktur.

Im direkten Umfeld finden sich Kindergarten, Schule, Supermarkt und Bäcker – alles, was man für den täglichen Bedarf braucht, ist in wenigen Minuten erreichbar. Für Sport- und Naturfreunde bietet die Umgebung zahlreiche Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie Freizeitmöglichkeiten im Grünen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Die B312 sowie die B465 sorgen für eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Ravensburg und Memmingen. Die Innenstadt von Biberach erreichen Sie in nur etwa 5–10 Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe bieten zudem eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Bahnhof Biberach (Riß) mit Regional- und Intercity-Anbindung liegt ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

So verbindet diese Lage die Ruhe einer gewachsenen Wohngegend mit der praktischen Nähe zu Stadt, Arbeitsplatz und Freizeitangeboten – perfekt für Paare und Familien, die Wert auf Lebensqualität und kurze Wege legen.

**Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 115.58 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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

**Codice oggetto: 25163028 - 88400 Biberach an der Riß / Birkendorf**

## 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

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

---

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