

Biberach an der Riß

# Familienfreundliches Reiheneckhaus am Mittelberg mit Garage und Stellplatz

*Codice oggetto: 26163003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 191 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26163003 - 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: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26163003
Superficie netta	ca. 112 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1960
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>148.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>17.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1967</b>

Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



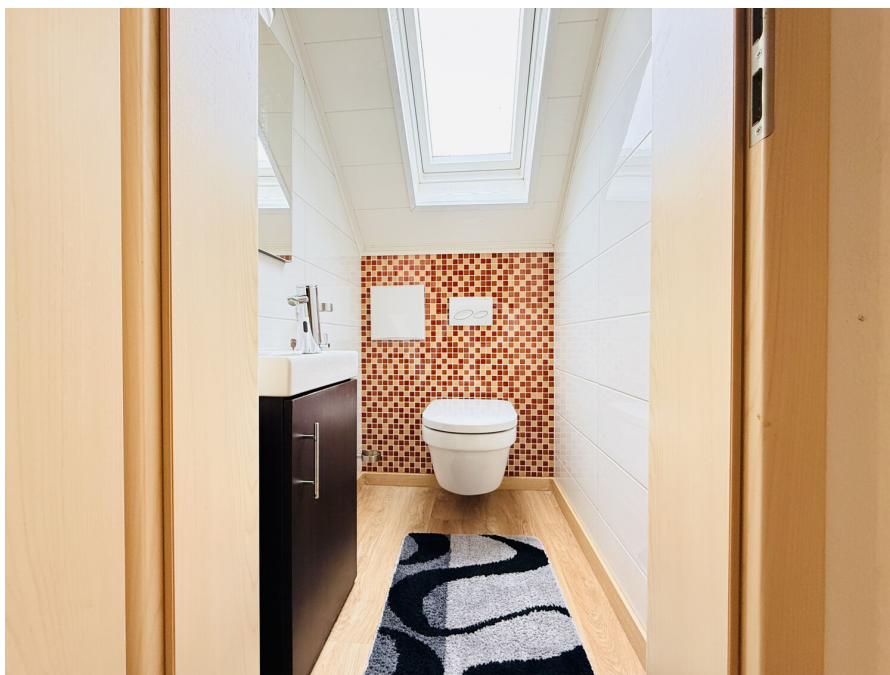
Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



**Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



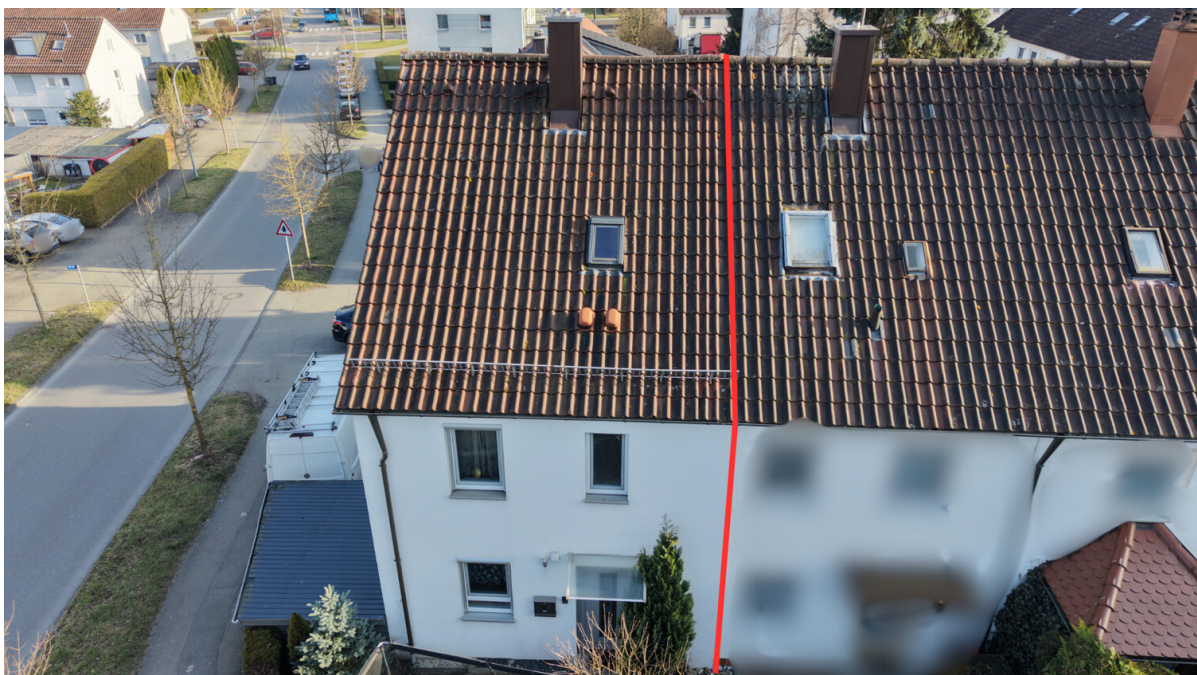
Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



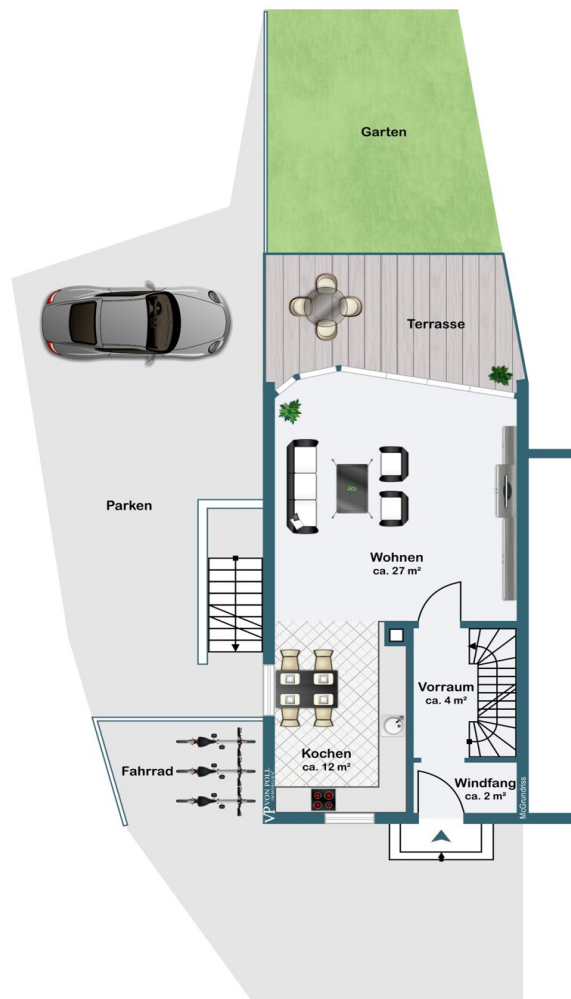
Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà

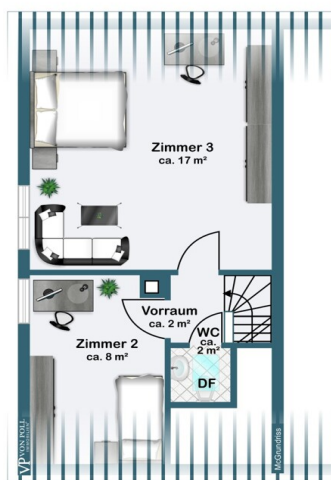


Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß

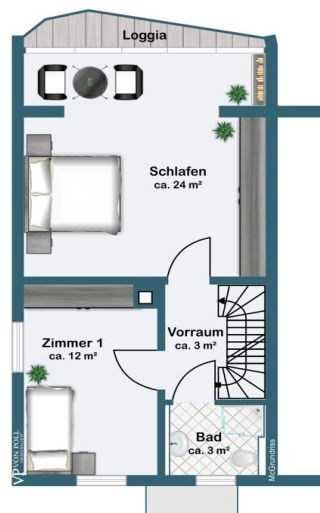
## Planimetrie



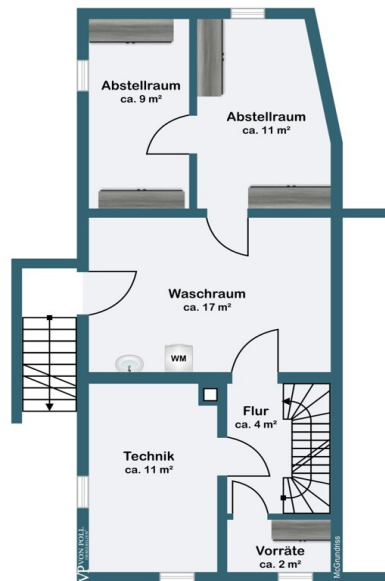
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

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: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## Una prima impressione

Dieses liebevoll renovierte Reiheneckhaus in angenehmer Wohnlage am Mittelberg in Biberach an der Riß bietet ein behagliches Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Komfort, eine gute Raumaufteilung und eine gewachsene Umgebung legen. Das im Jahr 1960 erbaute Haus wurde 2016 umfassend modernisiert und verbindet heute den Charakter eines soliden Bestandsgebäudes mit zeitgemäßer Ausstattung.

Auf rund 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt fünf Zimmer über drei Etagen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen voll ausgebauten Keller mit zusätzlichem Zimmer und WC, der sich ideal als Gäste-, Jugend- oder Homeofficebereich nutzen lässt. Das 191 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet mit der geschützten, mit Naturstein gestalteten Terrasse einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein freundlicher Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, der viel Raum für gemeinsames Leben bietet. Die Küche ist praktisch angeordnet und ermöglicht kurze Wege sowie ein angenehmes Miteinander beim Kochen.

Im Obergeschoss stehen zwei helle Zimmer sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer zur Verfügung und eignen sich hervorragend als Schlaf- und Kinderzimmer.

Das Dachgeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer und ein separates WC. Dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, zum Beispiel für größere Kinder, Gäste oder zum Arbeiten von zu Hause.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben den klassischen Nutzflächen befinden sich hier ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches WC, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten für Hobby, Gäste oder Homeoffice ergeben.

Zur Ausstattung gehören unter anderem hochwertige Natursteintreppen, dreifach verglaste Fenster, elektrische Jalousien bzw. Rollläden sowie die Vorbereitung für eine Photovoltaikanlage. Die Gasheizung sorgt zuverlässig für eine angenehme Wärmeversorgung.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Fahrräder und Gartengeräte finden im überdachten Fahrradschuppen einen praktischen und geschützten Platz.

Das Wohngebiet Mittelberg zählt zu den beliebten und gewachsenen Wohnlagen von Biberach an der Riß. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die Innenstadt ist gut, sodass sich ruhiges Wohnen und kurze Wege ideal miteinander verbinden lassen.

**Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Dettagli dei servizi**

- Reiheneckhaus am Mittelberg
- Baujahr 1960
- weitgehend kernsaniert 2016
- ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 191 m<sup>2</sup> Grundstück
- 5 Zimmer, 2 Bäder
- Einbauküche
- voll unterkellert mit zusätzlichem Zimmer und WC
- Gasheizung
- 3-fach verglaste Fenster
- elektrische Jalousien/Rolläden
- PV-Anlage vorbereitet
- 1 Garage, 2 Außenstellplätze
- überdachter Fahrradschuppen

**Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Tutto sulla posizione**

Das Reiheneckhaus am Mittelberg befindet sich in einer der gefragten Wohnlagen von Biberach, die durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung und die gleichzeitig stadtnahen Wege überzeugt. Die gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Reihenhäusern sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und ein sicheres Gefühl – ideal für Paare und Familien mit Kindern.

Die Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Apotheken sowie Kita- und Schuleinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar, teils sogar bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß. Ärzte, Freizeitangebote und Spielplätze befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld, sodass im Alltag kurze Wege garantiert sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltstellen mit Verbindungen in die Innenstadt und zum Bahnhof liegen in komfortabler Entfernung, wodurch auch Pendler flexibel bleiben. Über die umliegenden Bundes- und Landesstraßen sind umliegende Städte und Arbeitgeber im Raum Oberschwaben schnell erreichbar; auch die Anbindung an die B30 in Richtung Ulm und Bodensee ist von Biberach aus angenehm.

Die Lage am Mittelberg bietet zudem einen hohen Freizeitwert: Spazier- und Radwege in der näheren Umgebung laden zu Aktivitäten im Grünen ein und schaffen einen attraktiven Ausgleich zum Arbeitsalltag. So verbindet dieses **\*\*Reiheneckhaus\*\*** eine ruhige Wohnlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer ausgezeichneten Infrastruktur vor Ort.

**Codice oggetto: 26163003 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26163003 - 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)**