

Biberach an der Riß

# RESERVIERT - Schönes Einfamilienhaus mit angenehmer und sehr ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24163025



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

**KAUFPREIS: 748.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163025	Kaufpreis	748.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5.5	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 32 m <sup>2</sup>
Baujahr	2004	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	159.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.10.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

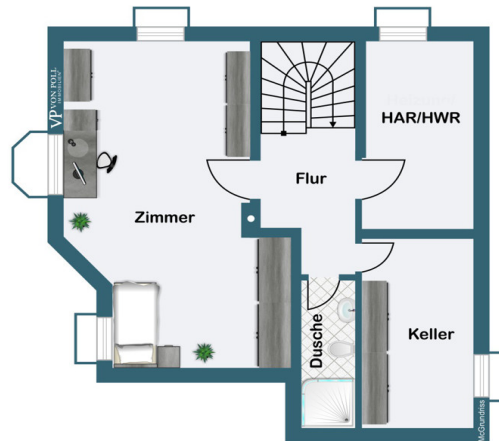
## Die Immobilie



Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

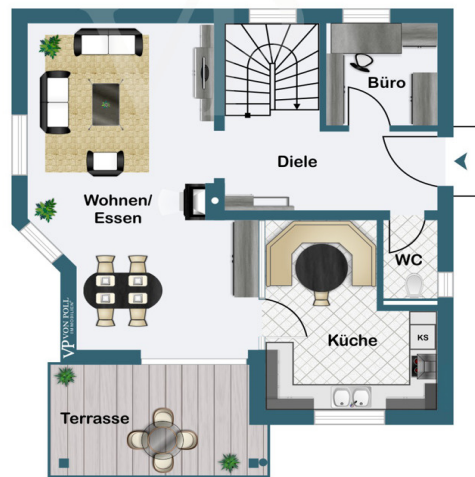
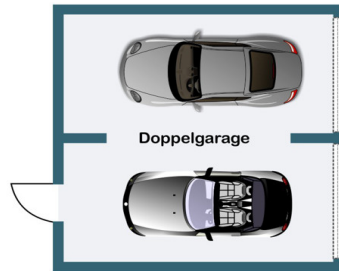
## Grundrisse



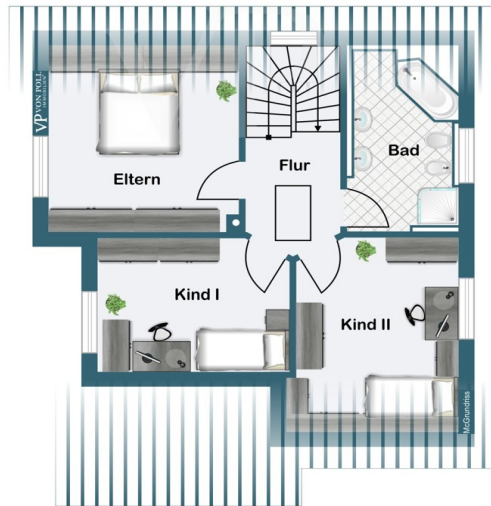
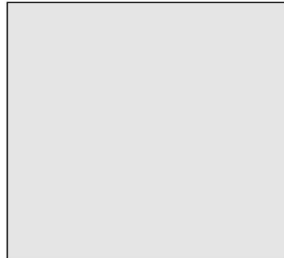


Untergeschoss





Erdgeschoss



Dachgeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Dieses schicke Einfamilienhaus liegt in einer gesuchten und angenehmen Wohngegend und bietet auf einer Wohnfläche von ca. 156 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 512 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus wurde im Jahr 2004 erbaut und im Jahr 2024 im Innenbereich komplett renoviert, so dass es sich in einem sehr gepflegten Zustand präsentiert. Zur hochwertigen Ausstattung gehört unter anderem ein eleganter und pflegeleichter Marmorfußboden (Material: Marmo bianco di Carrara, Kaminanschluss und hochwertige Küche im Erdgeschoss. Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer, die durch große Fenster viel Tageslicht erhalten. Das Untergeschoss bietet einen weiteren Raum, der als Hobbyraum, Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Weiter ein Hauswirtschaftsraum, Duschbad und ein Kellerraum welcher derzeit als Fitnessraum genutzt wird. Mit insgesamt 5,5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer und 2 Bäder, bietet dieses Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Die modernen Heizkörper sorgen für angenehme Wärme im ganzen Haus. Die Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet und zusätzlichen Stauraum schafft. Der schön angelegte Garten lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz zum Spielen und Entspannen im Freien. Ein Gartenhaus rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und Co. Die Lage des Einfamilienhauses ist ideal für Familien, die Ruhe und Naturverbundenheit schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Geschäfte, Schulen und Arbeitsplätze wünschen. Dank der guten Infrastruktur sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Fazit: Insgesamt überzeugt dieses Einfamilienhaus durch seine gehobene Ausstattung, die gute Raumaufteilung und die schöne Wohnlage. Eine Besichtigung lohnt sich in jedem Fall, um sich selbst von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 2004
  - Renovierung im Innenbereich - 2024
  - Wohnfläche: gesamt ca. 156 m<sup>2</sup> im EG und DG = 115m<sup>2</sup> zzgl. UG. ca. 41m<sup>2</sup>
  - Grundstücksfläche: ca. 512 m<sup>2</sup>
  - Zimmer: 5,5 (darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer)
  - Bodenbelag: Marmorfußboden im Erdgeschoss und Dachgeschoss (Material: Marmo bianco di Carrara).
  - Fenster: Große Fenster im Obergeschoss, die viel Tageslicht einlassen
  - Entkalkungsanlage im UG
  - Zusätzlicher Raum: Im Untergeschoss, nutzbar als Hobbyraum, Gästezimmer, Büro oder zusätzliches Kinderzimmer
  - Anschluss für Kaminofen im Wohnbereich
  - Gartenhaus aus Massivholz
  - Lichthof für Fenster im Untergeschoss
  - Garage: Doppelgarage mit Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichem Stauraum
  - 2 Stellplätze vor der Garage
- Außenbereich:
- Garten: Schön angelegt und lädt zum Verweilen ein, bietet Raum für Spiel und Erholung im Freien
  - Gartenhaus: Bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder und Co.

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Alles zum Standort

Die Lage dieses Einfamilienhauses ist ideal für Familien, die Ruhe und Naturverbundenheit zu schätzen wissen. Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs welche in wenigen Minuten für Sie erreichbar sind. Ein Kindergarten befindet sich ebenfalls in der Nähe, was die Immobilie besonders für Familien attraktiv macht. Das Wohngebiet 5 Linden ist ein Stadtteil, der schon immer architektonische Vielfalt und ein angenehmes Wohngefühl verkörpert hat. Die Innenstadt, Schulen und der Bahnhof sind mit dem Auto in nur 5 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß in etwa 15 bis 25 Minuten erreichbar. Zudem bietet das Talfeld eine gute Anbindung an die B30 in Richtung Ulm oder Friedrichshafen. Biberach ist eine Stadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein breites kulturelles Angebot sowie verschiedene Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Hochschule machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort. Es gibt zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad, Naturbadeseen, Sport- und Tennisplätze sowie Rad- und Wanderwege. Auch Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze sind in der Umgebung zu finden. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu den Bergen und zum Bodensee. Der Landkreis Biberach ist bekannt für seine eindrucksvollen historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen und wird auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Federseemoor in Bad Buchau, dessen Pfahlbauten seit Juni 2011 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Biberach ist ein wirtschaftlich starker und prosperierender Landkreis. Auf rund 32.000 Einwohner kommen etwa 24.000 Arbeitsplätze, was die niedrige Arbeitslosenquote in der Stadt erklärt. Bei der Akademikerquote und den Investitionen in Zukunftsbranchen liegt Biberach auf Platz 9 von 402. Im Landkreis gibt es zwei Hochschulen. Biberach liegt verkehrsgünstig an der B 30 mit schnellen Verbindungen nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahnhof ist gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden und die internationalen Flughäfen Memmingen und Friedrichshafen liegen in der Nähe. Auch der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar. Insgesamt bietet Biberach eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 159.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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