

Biberach an der Riß

# Exklusives Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begehrter Wohnlage

Objektnummer: 24163028



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

**KAUFPREIS: 896.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 223 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 680 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163028	Kaufpreis	896.000 EUR
Wohnfläche	ca. 223 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	8	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1989	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	126.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.09.2034		
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





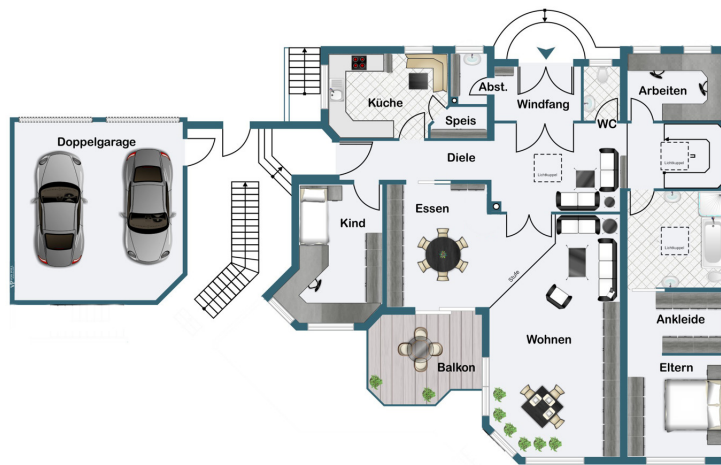
Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Grundrisse



Erdgeschoss



Untergeschoss

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: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem Traumhaus - einem liebevoll gepflegten Architektenhaus mit einer separaten Einliegerwohnung. Im Erdgeschoss lädt das Wohn- Esszimmer mit dem Zugang zum Balkon zu einem großzügigen Wohnen ein. Die Küche mit Abstellraum, ein Gäste WC, ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie zwei weitere Zimmer, die als Büro oder Kinderzimmer genutzt werden können, vervollständigen diese Ebene. Im Untergeschoss befinden sich zwei weitere große Kinderzimmer, ein Bad und ein Videozimmer, von dem man ebenerdig auf die Terrasse und in den wunderschönen Garten gelangt. Auf dieser Ebene können 2 Zimmer, 1 Küche und ein Duschbad als Einliegerwohnung mit 42 qm Wohnfläche und separatem Eingang für Gäste, als Homeoffice oder zur Vermietung genutzt werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt großzügige ca. 223 m<sup>2</sup>, die um das Videozimmer mit 23 m<sup>2</sup> erweitert wurde. Insgesamt erstrecken sich über zwei Etagen 9 Zimmer, 2 Küchen und 3 Bäder. Zusätzlich erwartet Sie eine unterkellerte Doppelgarage, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Im Untergeschoss der Garage befinden sich die Heizöltanks sowie zusätzlich Platz für Gartenutensilien. Das liebevoll gestaltete Grundstück ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie die Ruhe der Natur genießen und den Alltag hinter sich lassen. Dieses exklusive Haus liegt in einer ruhigen, aussichtsreichen Wohnlage. Genießen Sie diese Ruhe auf einem schönen, eingewachsenen Grundstück, das viel Platz für Entspannung und Freizeitaktivitäten bietet. Für wohlige Wärme sorgen eine Fußbodenheizung und Heizkörper, betrieben mit einer Öl-Brennwertheizung. Ein zusätzliches Plus sind die Sonnenkollektoren und die Photovoltaikanlage (2024 installiert), die zur nachhaltigen Energienutzung beitragen. Alle Fenster im Wohnbereich sind 3-fach verglast! Die Immobilie wurde fortlaufend modernisiert: •2010: Pultdach (auf Beton) mit Wärmedämmung erneuert •2011: Ölbrennwertkessel mit 4,2m<sup>2</sup> Solaranlage •2016: Installation neuer Rohre für die Sonnenkollektoren •2016: Flachdach saniert •2017: Balkonsanierung •2018: neue Garagentore mit Antrieb •2020: Garagendach saniert •2022: neue Fenster auf der Süd-West Seite (3-fach Verglasung) •2024: Photovoltaik - Batteriespeicher 4,8 KW Fazit: Dieses Architektenhaus vereint modernen Wohnkomfort, eine traumhafte Lage und nachhaltige Technologien. Ich freue mich darauf, mit Ihnen einen Termin zu vereinbaren und Sie durch Ihr potenzielles neues Zuhause zu führen.

Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einem begehrten und exklusiven Wohngebiet in Biberach. Hier genießen Sie eine hohe Lebensqualität und eine ruhige, attraktive Umgebung, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal ist. Die große Kreisstadt Biberach hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein großes kulturelles Angebot sowie alle Arten von Bildungseinrichtungen von der Grundschule über Gymnasien unterschiedlicher Ausrichtung, alle Berufsfachschulen bis hin zu Hochschulen, verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und seine landschaftlich reizvolle Umgebung machen diese Stadt zu einem beliebten Wohnort in Oberschwaben. Es finden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad und Naturbadeseen, mehrere Sport- und Tennisplätze, sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Zahlreiche Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu den Bergen und dem Bodensee runden das Angebot ab. Entdecken, erkunden und erleben Sie den Landkreis Biberach in seiner ganzen Vielfalt. Der malerische Landkreis ist bekannt für seine imposanten, historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen. Nicht umsonst wird er auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist auch das Federseemoor mit seinen archäologischen Funden in Bad Buchau. Seit Juni 2011 gehören die dortigen Pfahlbauten zum Unesco-Weltkulturerbe. Biberach verfügt über eine starke, florierende Wirtschaft. Den ca. 32.000 Einwohnern von Biberach stehen ca. 24.000 Arbeitsplätze gegenüber. Die Arbeitslosenquote der Stadt Biberach gehört zu den niedrigsten in Deutschland. Auf Rang 9 von 402: Hier leben viele Akademiker und es wird enorm in Branchen mit Zukunft investiert. Im Landkreis Biberach gibt es zwei Hochschulen. Auf Rang 5 von 402: Bei Gesundheit und Demografie. Das liegt vor allem an der jungen Bevölkerung, die hier lebt, zur Schule geht und studiert. Ein junger Landkreis: Im Raum Biberach leben überdurchschnittlich viele Kinder. Biberach liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der B30, mit autobahnähnlich ausgebauter Direktverbindung nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahn- und Busbahnhof bietet alle Möglichkeiten des Nah- und Fernverkehrs. Die internationalen Flughäfen von Memmingen und Friedrichshafen liegen im näheren Umfeld, der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar.



Objektnummer: 24163028 - 88400 Biberach an der Riß

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 126.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist D. Entdecken Sie mit Von Poll Finance und unserem Finanzierungsexperten, Josef Bruggesser und Bernfried Rottler, die Schlüssel zu Ihrem Traum vom Eigenheim. Mit vielen Jahren Erfahrung stehen Ihnen diese zur Seite, um eine maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung zu erstellen. Ihre Vorteile mit unserer Baufinanzierung:

- Individuell angepasst: Unsere Finanzierungslösungen werden exakt auf Ihre Lebenssituation zugeschnitten, für maximale Planungssicherheit und finanzielle Stabilität.
- Vielfältige Berücksichtigung: Egal ob Einzel- oder Doppelverdiener, vorhandenes Eigenkapital oder andere Szenarien – wir berücksichtigen alle Aspekte, um Ihre Bedürfnisse optimal zu erfüllen.
- Unabhängig und neutral: Wir sind nicht an ein bestimmtes Kreditinstitut gebunden. Unsere Unabhängigkeit ermöglicht es uns, mit verschiedenen Partnern zusammenzuarbeiten und Ihnen optimale Konditionen für Zinsbindung und Tilgung zu bieten.
- Schnell und flexibel: Dank kurzer Bearbeitungszeiten erhalten Sie Ihre Finanzierung schnell und flexibel. Das verschafft Ihnen einen Vorsprung, besonders in einem dynamischen Immobilienmarkt. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich mit unserer maßgeschneiderten Baufinanzierung nicht nur Ihr eigenes Zuhause, sondern auch nachhaltige Lebensqualität. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Gespräch und lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim realisieren!

**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.

Objektnummer: 24163028 - 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)