

Biberach an der Riß

# Architektenhaus - Bungalow - Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück in bester Lage Biberachs

Objektnummer: 24163024



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

**KAUFPREIS: 998.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 242 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.434 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24163024 - 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: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163024
Wohnfläche	ca. 242 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	998.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	201.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993



Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie

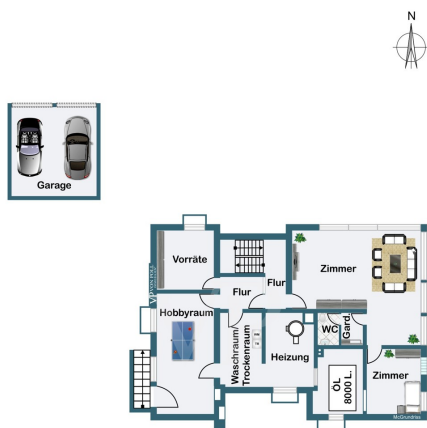


Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

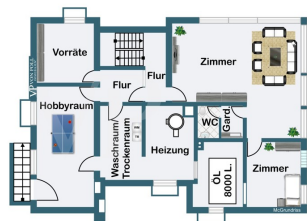
## Die Immobilie



Erdgeschoss



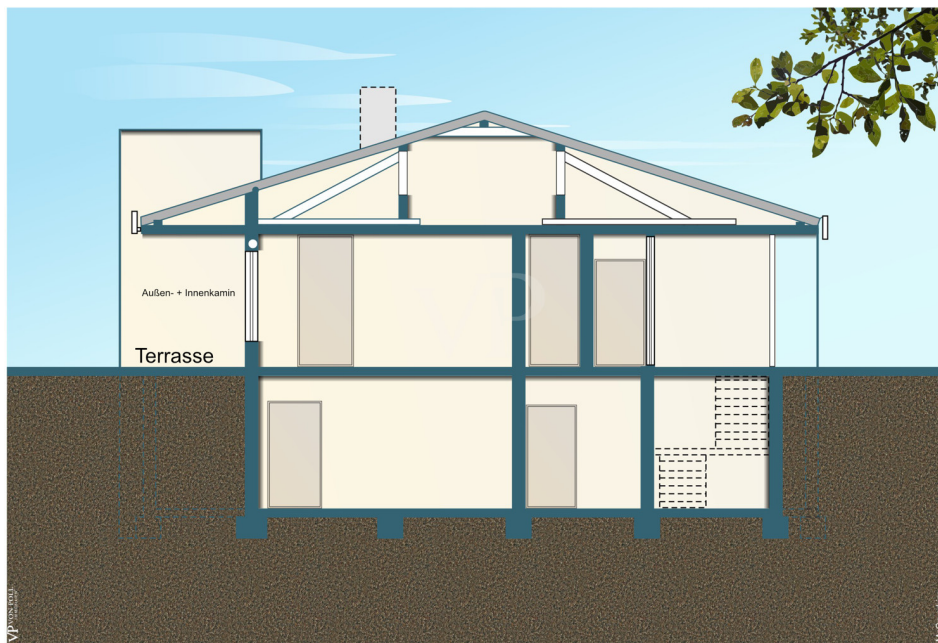
Untergeschoss





Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

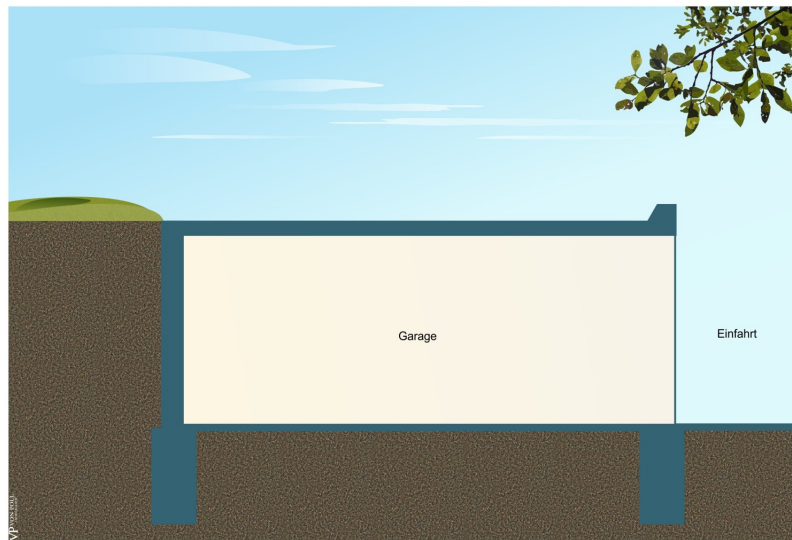
## Die Immobilie



Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Grundrisse





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: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Geräumiger Bungalow - Einfamilienhaus mit idyllischem Grundstück Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet eine Wohnfläche von ca. 242 m<sup>2</sup> auf einem ca. 1434 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt 9 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer und 1 Bad, sowie einer möglichen Einliegerwohnung ist diese Immobilie perfekt für Familien geeignet. Das gepflegte Haus wurde zuletzt 2016 modernisiert, wobei die Fenster erneuert wurden. Die Zentralheizung stammt aus dem Jahr 1993 und sorgt für wohlige Wärme im ganzen Haus. Im Inneren sorgt ein Innen- und Außenkamin für eine gemütliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die exklusive Lage des Hauses sowie das großzügige und schön eingewachsene Grundstück. Eine große Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Eine Doppelgarage sowie ein Vollkeller runden das Angebot ab. Das Untergeschoss wurde bisher als Büro genutzt und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist familienfreundlich konzipiert und bietet ausreichend Platz für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten. Insgesamt präsentiert sich das Haus als familienfreundliches Zuhause, das sofort bezogen werden kann. Die großzügige Raumaufteilung, die hochwertige Ausstattung und die idyllische Lage machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses charmanten Hauses. Sehr gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.

Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Alles zum Standort

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Immobilie besonders für Familien attraktiv macht. Der Mittelberg 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 der Mittelberg 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 bieten Biberach und der Landkreis eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Objektnummer: 24163024 - 88400 Biberach an der Riß

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 201.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist G. Bebauung und Nutzung Mischgebiet

Objektnummer: 24163024 - 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)