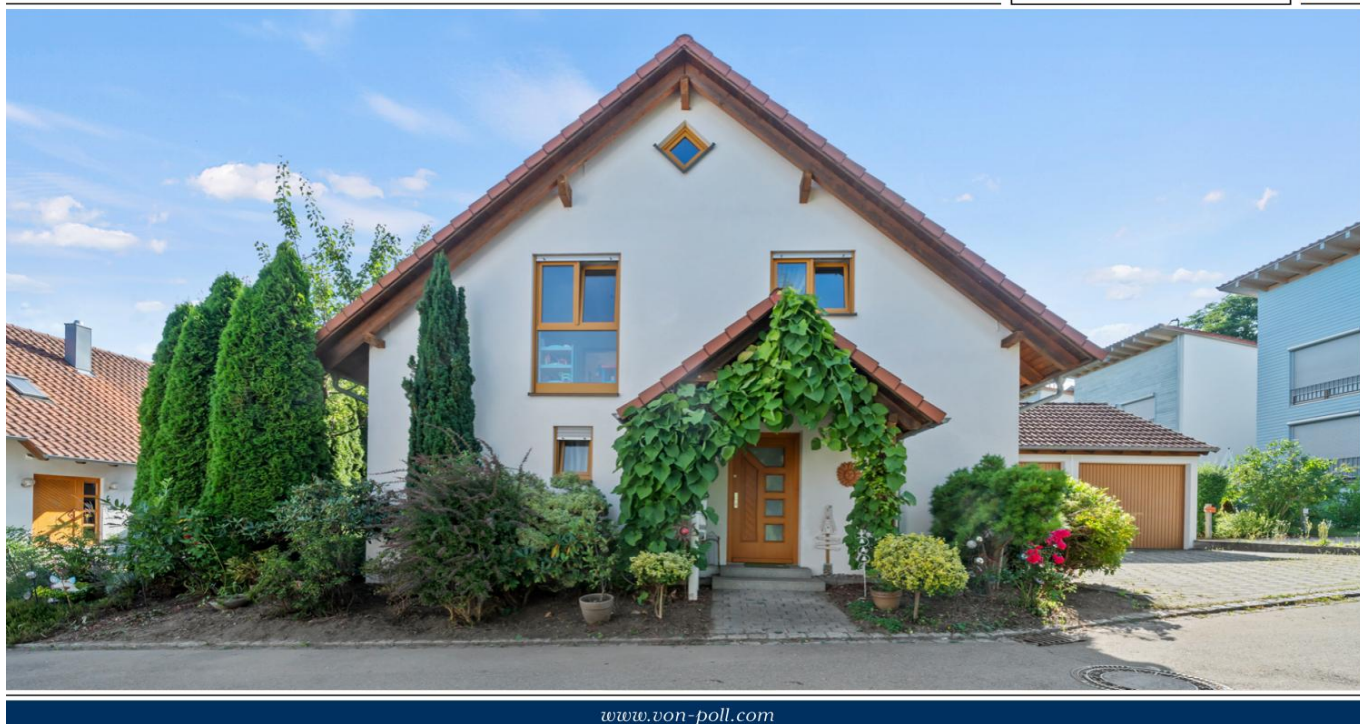


Biberach an der Riß

# RESERVIERT - Schönes Einfamilienhaus mit angenehmer und sehr ruhiger Wohnlage

Número da propriedade: 24163025



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

PREÇO DE COMPRA: 748.000 EUR • ÁREA: ca. 156 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5.5 • ÁREA DO TERRENO: 512 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Numa vista geral

Número da propriedade	24163025
Área	ca. 156 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2004
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	748.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 32 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	159.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	19.10.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel





Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

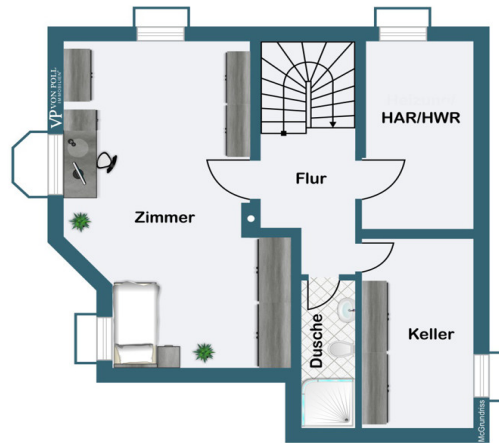
## O imóvel



Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

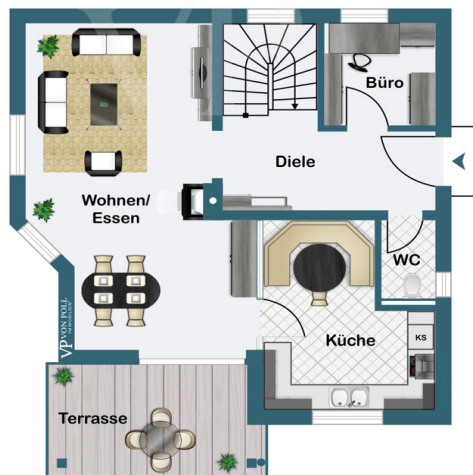
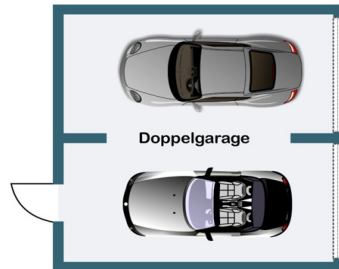
## Plantas dos pisos



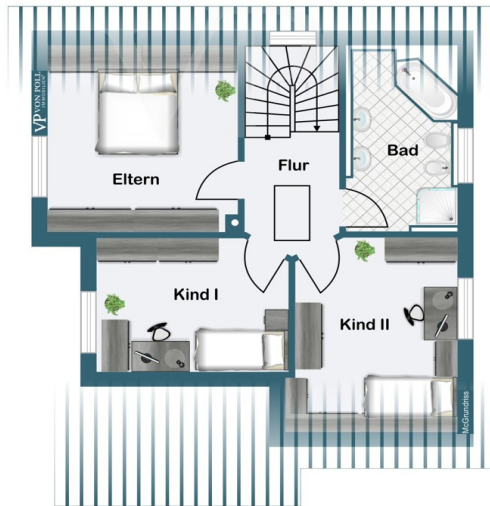
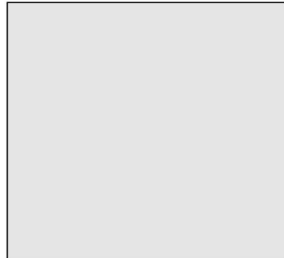


Untergeschoss





Erdgeschoss



Dachgeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Detalhes do equipamento

- 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.

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)