Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Für alle, die mehr Platz zum Leben suchen

Objektnummer: 26069034



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 399 m²

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

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

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069034
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

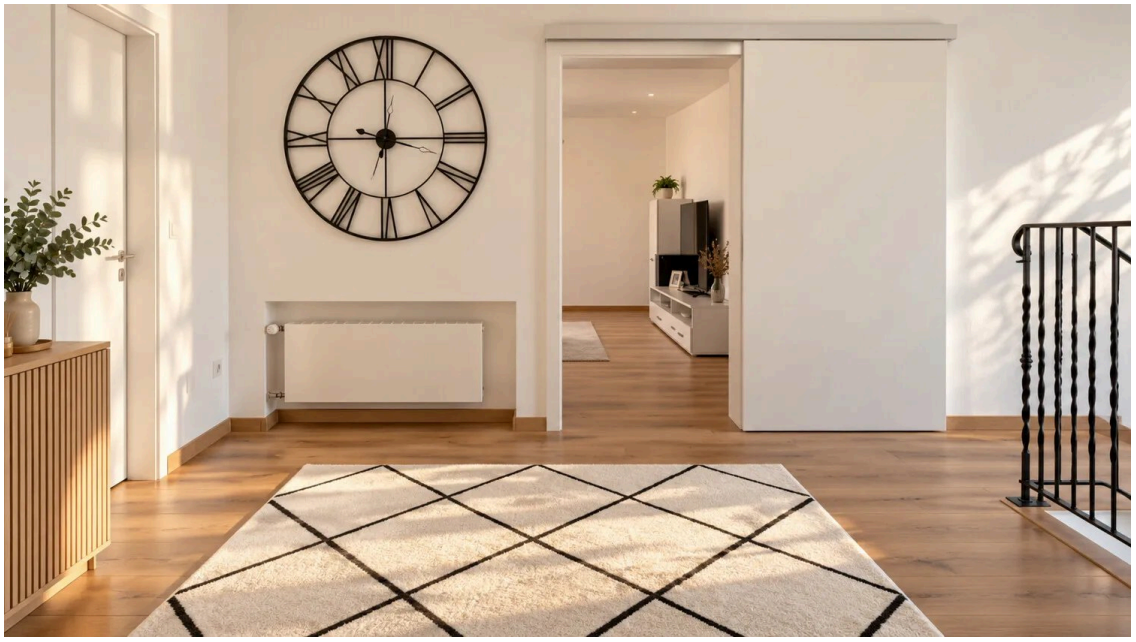
Auf einen Blick: Energiedaten

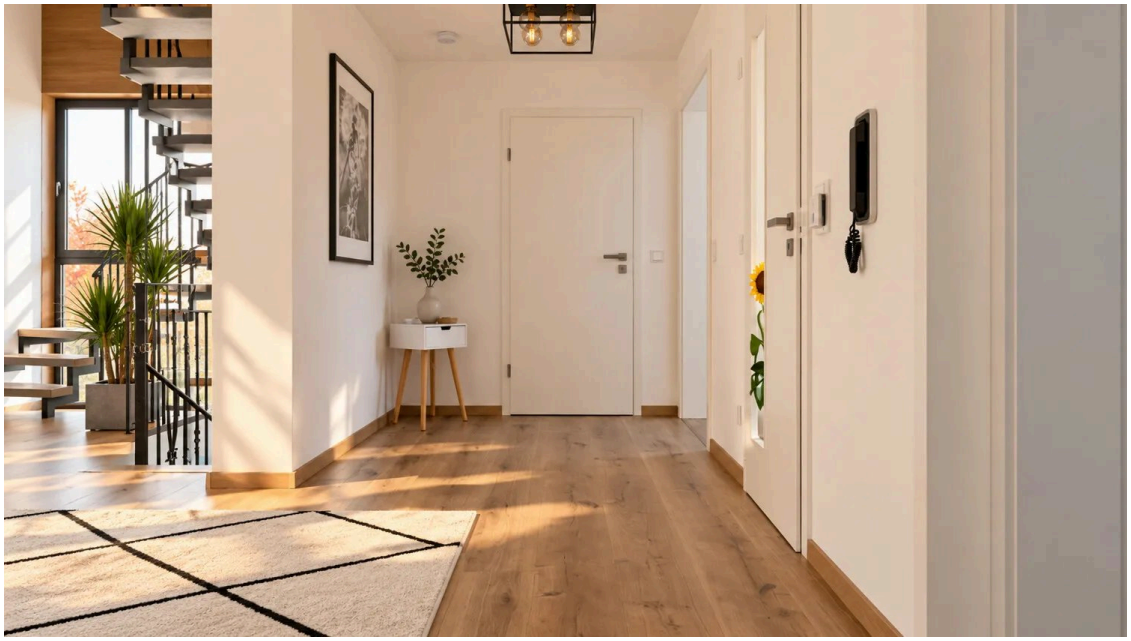
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	22.04.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	155 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie

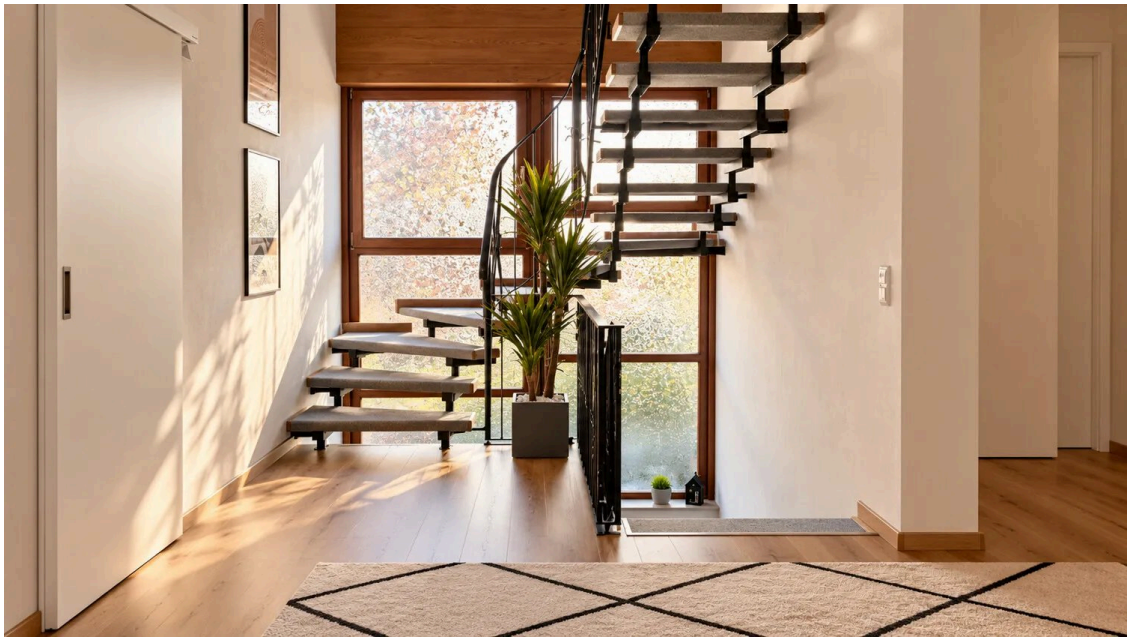




Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie

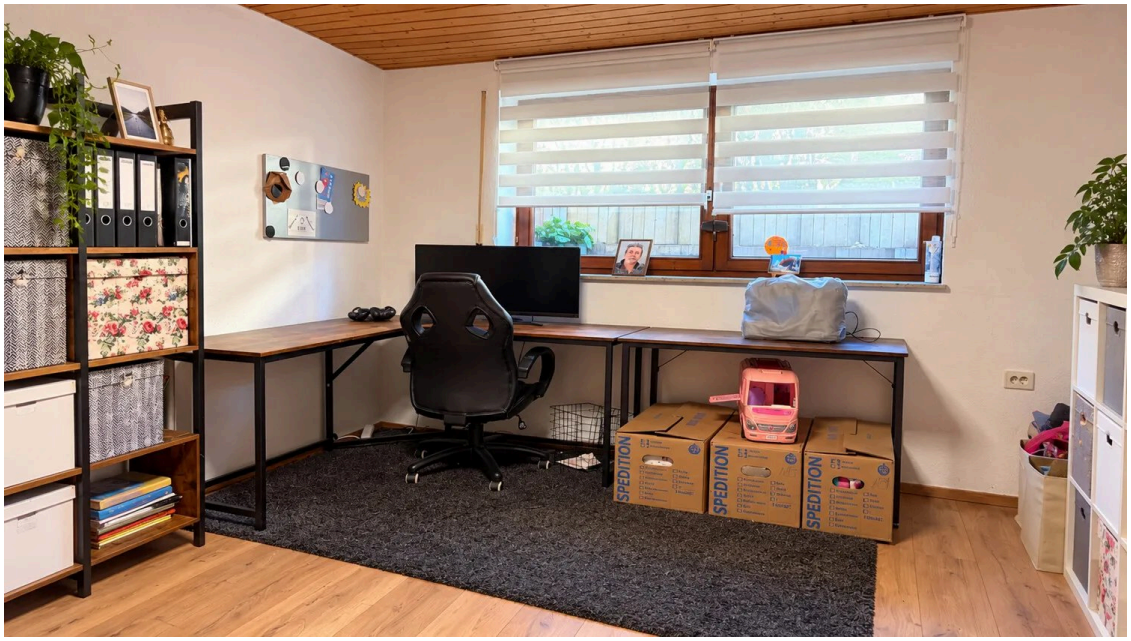




Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

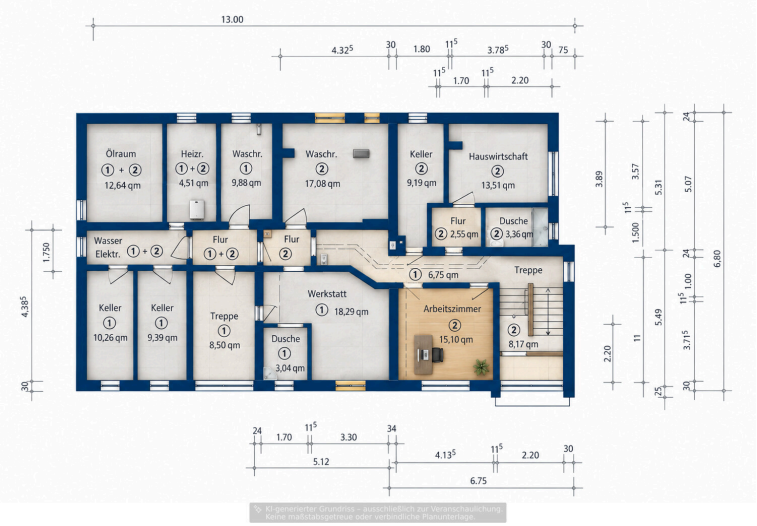
Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Ein erster Eindruck

Wer das Haus betritt, spürt sofort die Großzügigkeit und Helligkeit, die jeden Raum durchzieht. Ein sehr heller, lichtdurchfluteter Flur und Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste gleichermaßen freundlich und öffnet den Blick in das Herz des Hauses. Die Räume sind mit spürbarer Sorgfalt angelegt: Der Grundriss folgt dem Rhythmus des Alltags, jede Tür führt zu einem Ort, der seine eigene Geschichte erzählt. Die Modernisierung, zuletzt 2025 abgeschlossen, bringt frische Akzente in die Räume und verbindet die Substanz aus dem Baujahr 1978 mit zeitgemäßer Leichtigkeit.
Im Erdgeschoss bildet der Wohnbereich das kommunikative Zentrum. Hier flutet das Tageslicht durch große Fenster und auch von hier gelangt man auf den Balkon, der in den Garten übergeht, eine Bühne für lange Sommerabende und entspannte Frühstücke im Freien. Die Küche schließt sich direkt an, sie lädt zum geselligen Kochen und Verweilen ein. Die Auswahl der Materialien und die angenehme Raumhöhe schaffen eine Atmosphäre, die sowohl Ruhe als auch Inspiration bietet.
Die sechs Zimmer verteilen sich klug über drei Etagen. Vier davon eignen sich als Schlaf- und/oder Kinderzimmer, Rückzugsort für erholsame Nächte oder spielerische Tage. Zwei weitere Räume sind prädestiniert als Büros für Homeoffice oder als kreative Arbeitsplätze, sie profitieren von der ruhigen Lage im Haus. Zwei Bäder, modernisiert und mit klaren Linien gestaltet, bieten Komfort ohne Übertreibung. Hier spürt man die Freude am Design.
Das Grundstück umfasst etwa 399 Quadratmeter, überschaubar und doch mit genug Raum für eigene Gartenideen. Die zentrale Ölheizung sorgt zuverlässig für wohlige Wärme, die Ausstattung orientiert sich am Alltag, ohne sich aufzudrängen. Ihr neues Zuhause wirkt einladend und offen, jeder Raum erzählt von Alltag und Möglichkeiten, ohne überladen zu wirken.
Wer auf der Suche nach einem Ort ist, an dem Licht und Raum das Leben begleiten, findet hier einen Platz, welcher den Alltag mit zurückhaltender Eleganz trägt. Die Türen stehen offen für neue Geschichten, bereit, mit Leben gefüllt zu werden.

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Ausstattung und Details

* offener Wohn- und Essbereich
* sehr großes Wohnzimmer
* großer heller Flurbereich
* kleine extra Garderobe
* kleines Büro im Erdgeschoss
* zwei weitere Büros im Obergeschoss und ausgebautem Keller
* Haus komplett in 2024/2025 modernisiert
* Gäste WC im Erdgeschoss
* Tageslichtbad im Obergeschoss mit Badewanne
* weiteres WC im Obergeschoss
* Vorgarten mit Gestaltungsmöglichkeiten
* rückseitig kleiner Garten mit zusätzlicher Pergola
* Garage und Stellplatz

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Alles zum Standort

Der Warthauser Ortsteil Birkenhard befindet sich in angenehm ruhiger, ländlich geprägter Wohnlage und verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zu Biberach an der Riß. Besonders für Familien bietet die Lage kurze Wege: Ein Kindergarten befindet sich direkt in Birkenhard, weitere Betreuungs- und Bildungsangebote sind in Warthausen und Biberach vorhanden. Biberach verfügt über ein breites Angebot an Grund- und weiterführenden Schulen aller Schulformen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Die Stadtbuslinie 2 verbindet Birkenhard über Warthausen direkt mit dem ZOB und Bahnhof Biberach, und das in nur 15-20 Minuten. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arbeitsplätze und das vielfältige Angebot der Biberacher Innenstadt schnell erreichbar.

Objektnummer: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Sonstige Angaben

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: 26069034 - 88447 Warthausen / Birkenhard – Warthausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com