Biberach an der Riß

Architekturklassiker von 1968 im Originalzustand mit 2 Wohneinheiten auf beeindruckendem Grundstück

Objektnummer: 26163018



KAUFPREIS: 1.240.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 2317 m²

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

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

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Auf einen Blick

Objektnummer	26163018
Wohnfläche	ca. 292 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.240.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	153.88 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie

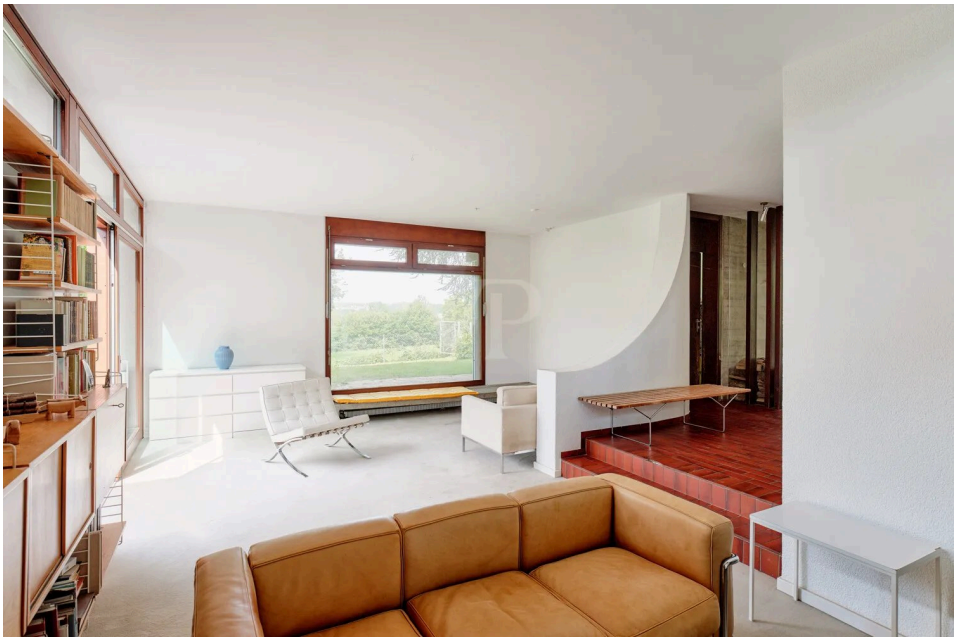




Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie

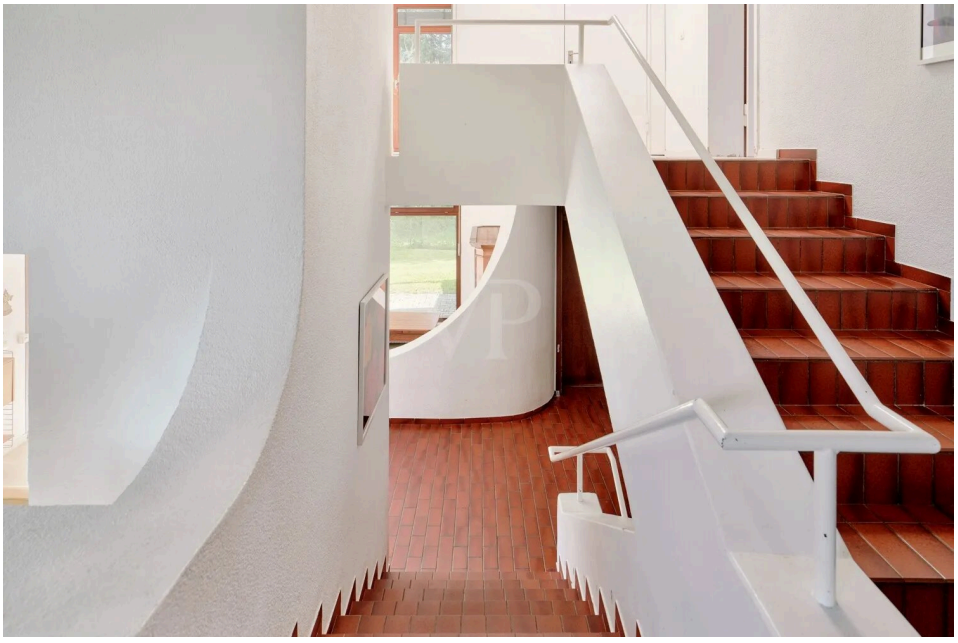




Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie

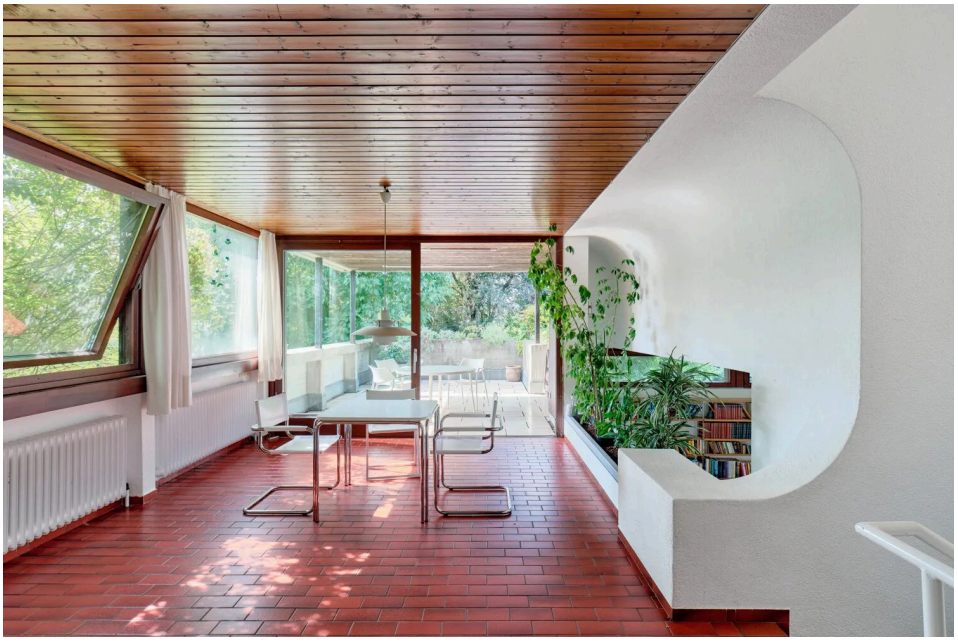




Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

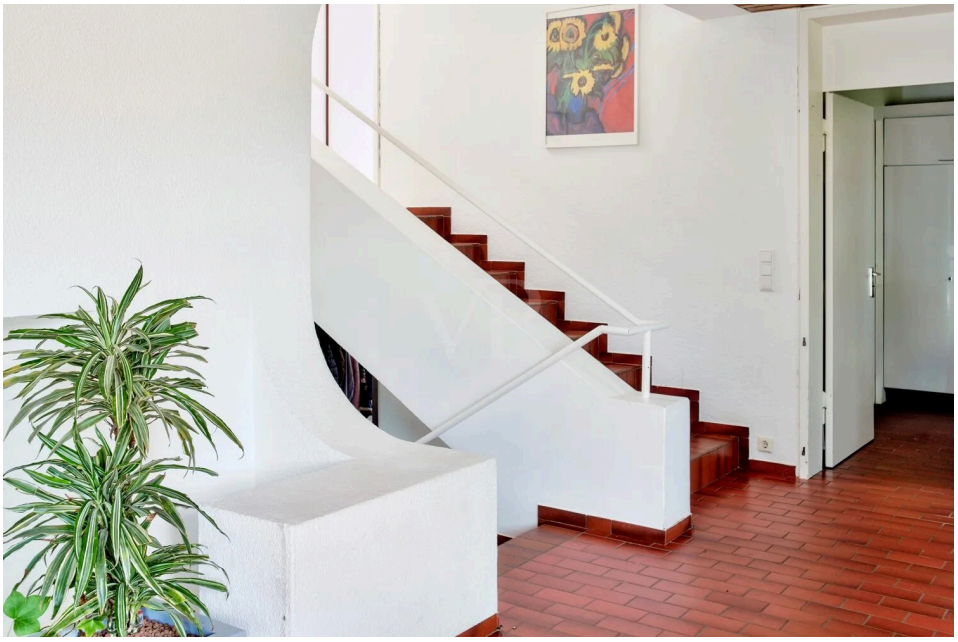
Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

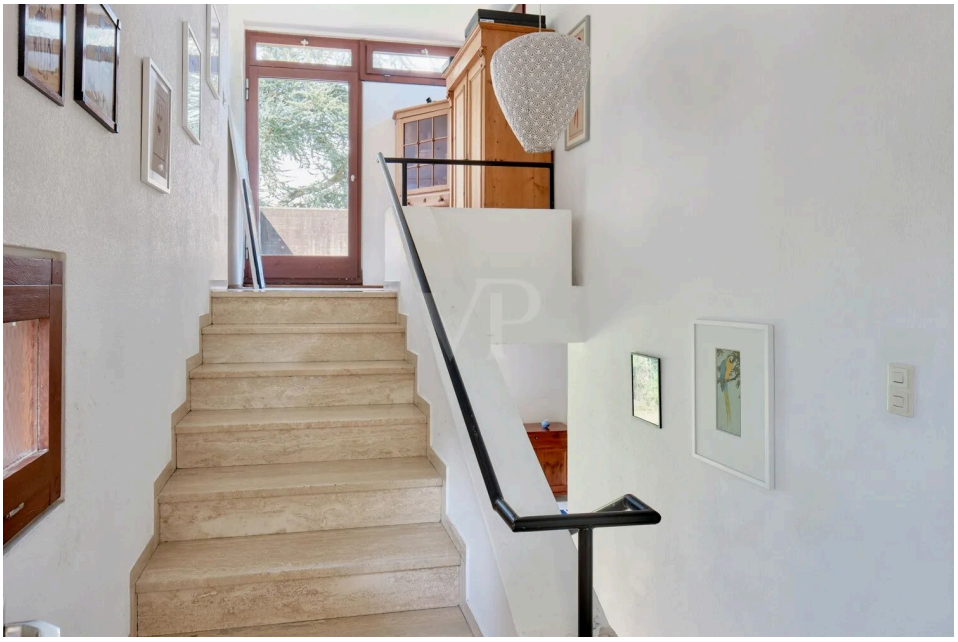
Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





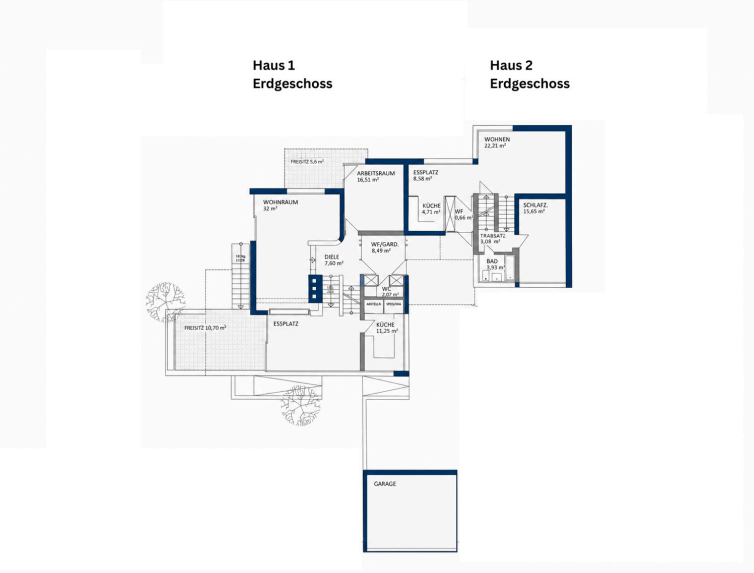
Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 26163018 - 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: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1968 ist ein seltenes Zeugnis der Architektur der späten Moderne. Entworfen vom Berliner Architekten Klaus von Bleichert, verbindet es zeitlose Formensprache mit einer Lage, die in Biberach ihresgleichen sucht.

Die Architektenvilla liegt stadtnah in einer der begehrtesten Wohngegenden Biberachs – mitten im Grünen. Den Marktplatz erreichen Sie in nur 25 Gehminuten.

Das Grundstück ist zum Süden und Südwesten hin vollständig und dauerhaft unverbaubar und wird im Süden durch ein ebenso großes Gartengrundstück erweitert. Ruhe, Privatsphäre und der weite Blick in die Natur prägen den besonderen Charakter dieses Anwesens.

Die klare Formensprache, die klassische Sichtbetonbauweise in „Dyckerhoff Weiß“, großzügige Glasflächen, die Innen- und Außenbereiche harmonisch miteinander verbinden, sowie die raffinierte Split-Level-Anordnung der Geschosse spiegeln die unverwechselbare Handschrift des Architekten wieder. Das Haus befindet sich weitgehend im Originalzustand und bietet damit die seltene Gelegenheit, ein authentisches Bauwerk der späten Moderne zu erwerben.

Das Anwesen besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 292 m². Ca. 200 m² entfallen auf das Haupthaus und ca. 92 m² auf das angebaute Zweithaus. Beide Einheiten sind unterkellert und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familiendomizil über die Kombination von Wohnen und Arbeiten bis hin zu einem repräsentativen Empfangs- oder Gästebereich.

Das Haupthaus begeistert mit einem großzügigen Wohnbereich samt offenem Kamin, bodentiefen Fenstern und mehreren direkten Zugängen zum Garten. Der nach Süden ausgerichtete Essbereich führt auf eine teilüberdachte Terrasse und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Küche mit Vorratsraum, ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer mit Balkon und unverbaubarem Weitblick, zwei weitere Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie 2 Bäder, 1 Toilette und praktische Nutzflächen.

Das angebaute Zweithaus bietet auf ca. 92 m² einen offenen Wohn-, Ess- und Arbeitsbereich mit großzügigen Glasflächen und Gartenzugang, zwei Schlafzimmer, einen Balkon, eine Küche und ein Bad sowie Keller- und Waschräume. Der offene

Grundriss, die klare Struktur und die helle, freundliche Atmosphäre machen diesen Bereich besonders flexibel nutzbar.

Mehrere Gartenzugänge, eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Kipptor sowie ein separater Geräteraum für Gartengeräte und Kaminholz ergänzen das Anwesen.

Das parkähnliche Grundstück mit insgesamt rund 2.300 m² unterstreicht den großzügigen Charakter des Anwesens. Auf dem ca. 1.178 m² großen Hauptgrundstück sowie dem angrenzenden, 1.139 m² großen und unverbaubaren Gartenbereich mit altem Baumbestand genießen Sie, umgeben von weitläufigen Grünflächen, ein hohes Maß an Privatsphäre und einen beeindruckenden Blick ins Tal.

Die Immobilie ist renovierungsbedürftig, stellt mit ihrer weitgehend erhaltenen Originalsubstanz und der charakteristischen Sichtbetonarchitektur jedoch ein bemerkenswertes Angebot für Liebhaber anspruchsvoller Baukunst der späten Moderne dar.

Dach, Elektro- und Wasserinstallation müssen grundlegend saniert werden. Darüber hinaus sind insbesondere an der Außenfassade umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Diese Maßnahmen eröffnen die seltene Möglichkeit, das architektonische Unikat nach individuellen Vorstellungen behutsam zu modernisieren, es in die Zukunft zu führen und dabei seinen außergewöhnlichen Charakter dauerhaft zu bewahren.

Das Anwesen vereint Architektur, Großzügigkeit und eine besondere Lagequalität auf eindrucksvolle Weise. Es eignet sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer mit Sinn für architektonische Substanz, die eine repräsentative Immobilie mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial suchen.

Das Objekt könnte im Übrigen auch als Architekturforum, Bauhaus-Museum oder Kulturzentrum ein interessiertes überregionales Publikum ansprechen. Die großzügige Aufteilung der Räume sowie der weitläufige Garten bieten eine inspirierende Kulisse für Ausstellungen, Vorträge, Workshops und Veranstaltungen.

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Ausstattung und Details

Hinweis:
Ein Teil der in diesem Exposé gezeigten Außenaufnahmen wurde mithilfe künstlicher Intelligenz digital optimiert. Die bearbeiteten Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sollen einen möglichen Eindruck davon vermitteln, wie sich das Erscheinungsbild der Immobilie nach einer Fassadenreinigung präsentieren könnte.
Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um eine beispielhafte Visualisierung handelt. Das tatsächliche Ergebnis einer späteren Fassadenreinigung kann – abhängig von Beschaffenheit, Zustand und Ausführung – von den dargestellten Bildern abweichen. Eine Gewähr oder Garantie für die Übereinstimmung mit dem späteren Erscheinungsbild kann daher nicht übernommen werden.
Wir möchten Ihnen mit diesen Visualisierungen einen möglichst anschaulichen und positiven Eindruck vom Potenzial der Immobilie vermitteln.

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Alles zum Standort

Biberach an der Riß besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit einer soliden demografischen Struktur und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt vereint auf harmonische Weise urbanen Komfort mit ländlicher Ruhe und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein entspanntes und sicheres Familienleben. Dank eines starken Mittelstands, öffentlicher Arbeitgeber und der renommierten Hochschule Biberach zieht die Stadt nicht nur Berufstätige, sondern auch junge Familien an, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen. Die niedrige Kriminalitätsrate unterstreicht die Sicherheit und Geborgenheit, die Biberach seinen Bewohnern schenkt.

Im Herzen von Biberach finden Familien eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, die von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zur Hochschule reichen. So sind beispielsweise die Braith-Grundschule und das Wieland-Gymnasium in nur wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie das katholische Montessori-Kinderhaus St. Martin, das eine liebevolle Betreuung der Kleinsten garantiert. Die Volkshochschule und weitere Seminargebäude bieten zudem vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Weiterentwicklung – alles bequem in 3 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Gesundheitsversorgung ist in Biberach erstklassig und besonders familienfreundlich gestaltet. Mit dem nahegelegenen Neurozentrum, mehreren Zahnarztpraxen und Apotheken, die teilweise nur wenige Gehminuten entfernt liegen, ist eine umfassende medizinische Betreuung jederzeit gewährleistet. Auch das Bürgerheim sowie das Nova-Clinic Krankenhaus sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Sicherheit für alle Lebensphasen.

Für die Freizeitgestaltung und Erholung stehen zahlreiche Parks und Spielplätze zur Verfügung, die zum gemeinsamen Verweilen und Spielen einladen. Der Stadtpark und der idyllische Wielandpark sind in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar und bieten grüne Oasen für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Sporthallen wie die des Wieland- und Pestalozzi-Gymnasiums ergänzen das vielfältige Freizeitangebot und fördern eine aktive Lebensweise der ganzen Familie.

Auch das gastronomische Angebot lässt keine Wünsche offen: Von gemütlichen Cafés wie dem Stadtcafé und Coffee Fellows bis hin zu familienfreundlichen Restaurants wie dem India Restaurant oder dem PEDI Restaurant & Vinothek findet sich für jeden Geschmack das passende Ambiente – alles nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen am Viehmarkt (ca. 3 Minuten Fußweg) und dem Bahnhof Biberach (ca. 6 Minuten Fußweg)

ermöglicht eine stressfreie Mobilität innerhalb der Stadt und darüber hinaus. So sind alle wichtigen Ziele schnell und bequem erreichbar.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Biberach an der Riß zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine harmonische und zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

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: 26163018 - 88400 Biberach an der Riß

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß
Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0
E-Mail: biberach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com