Mittelbiberach

2-Familienhaus mit Doppelgarage in Mittelbiberach

Objektnummer: 26163021



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 563 m²

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

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

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Auf einen Blick

Objektnummer	26163021
Wohnfläche	ca. 209 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	525.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.05.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	183.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

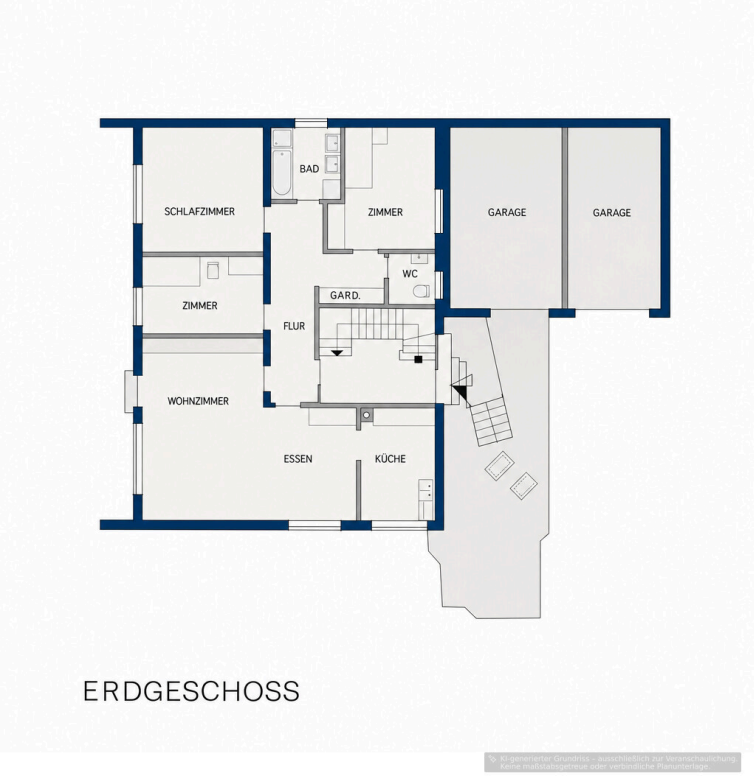
Die Immobilie





Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

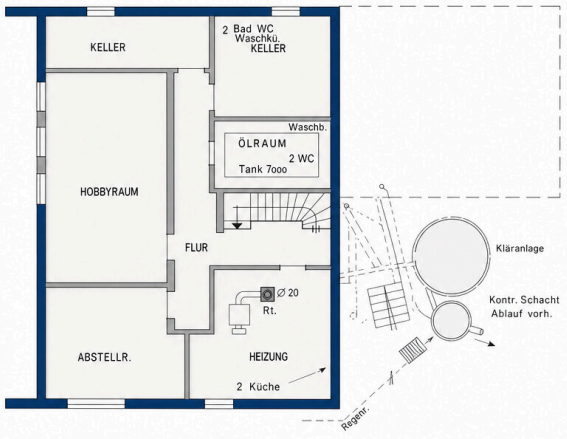
Grundrisse





1. OBERGESCHOSS

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



UNTERGESCHOSS

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: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Ein erster Eindruck

Dieses gut erhaltene Zweifamilienhaus in Mittelbiberach bietet zwei vollständig separate 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils eigenem Bad, Gäste-WC und Einbauküche. Die Wohnung im Obergeschoss (105 m²) ist aktuell vermietet und sorgt damit ab dem ersten Tag für verlässliche Mieteinnahmen. Im Erdgeschoss (104 m²) lebt der Eigentümer selbst – hell, komfortabel und mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Eine perfekte Kombination für alle, die selbst wohnen und gleichzeitig von einer zweiten Wohnung profitieren möchten.
Beide Wohneinheiten überzeugen durch eine klare, praxisorientierte Raumaufteilung. Jede Wohnung bietet über 100 m² Wohnfläche, ein zeitgemäßes Bad, ein separates Gäste-WC und eine Einbauküche. Der großzügige Balkon im Obergeschoss und der private Garten im Erdgeschoss holen das Leben nach draußen – ideal für Familien, Paare oder als attraktive Mietwohnungen.
Das 1972 erbaute Haus wurde laufend instand gehalten und in regelmäßigen Abständen modernisiert. Technik, Optik und Funktionalität entsprechen einem aktuellen Standard. Zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze direkt vor dem Haus runden das Angebot ab – ein echter Pluspunkt in dieser Lage.
Das 563 m² große Grundstück ist übersichtlich gestaltet, leicht zu pflegen und bietet trotzdem genug Platz für eigenen Garten, Spielflächen oder Nutzbeete. Mittelbiberach besticht durch eine ruhige, familiäre Wohnatmosphäre bei gleichzeitig exzellenter Anbindung an Biberach an der Riß – mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten der Kreisstadt in nur wenigen Minuten.

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Ausstattung und Details

- 2 separate Wohnungen (EG: 104 m², OG: 105 m²)
- Je 4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Einbauküche
- EG: privater Garten
- OG: großer Balkon
- Baujahr 1972, laufend saniert / gepflegt
- 2 Garagen + 2 Stellplätze
- Grundstück: 563 m²
- OG vermietet → sofortige Mieteinnahmen
- EG bewohnt durch Eigentümer → flexible Übergabe möglich

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

Alles zum Standort

Mittelbiberach liegt nur wenige Kilometer westlich von Biberach an der Riß und bietet eine ruhige, familiäre Wohnatmosphäre bei gleichzeitig exzellenter Infrastruktur-Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote sind schnell erreichbar, ebenso die Kreisstadt mit ihrem breiten Angebot an Kultur, Gastronomie und Arbeitsplätzen.
Die Region ist verkehrsgünstig angebunden (nahe B30, Bahnhof Biberach an der Südbahn) und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität in Oberschwaben – mit Naherholung, Radwegen und grüner Umgebung.

Objektnummer: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

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: 26163021 - 88441 Mittelbiberach

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