Biberach an der Riß

Stilvolles Einfamilienhaus in mediteranem Stil mit großzügigem Grundstück 3 Garagen und Carport

Objektnummer: 26163022



KAUFPREIS: 896.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 812 m^2

Objektnummer: 26163022 - 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: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Auf einen Blick

Objektnummer	26163022
Wohnfläche	ca. 178 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2003

Kaufpreis	896.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	116.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

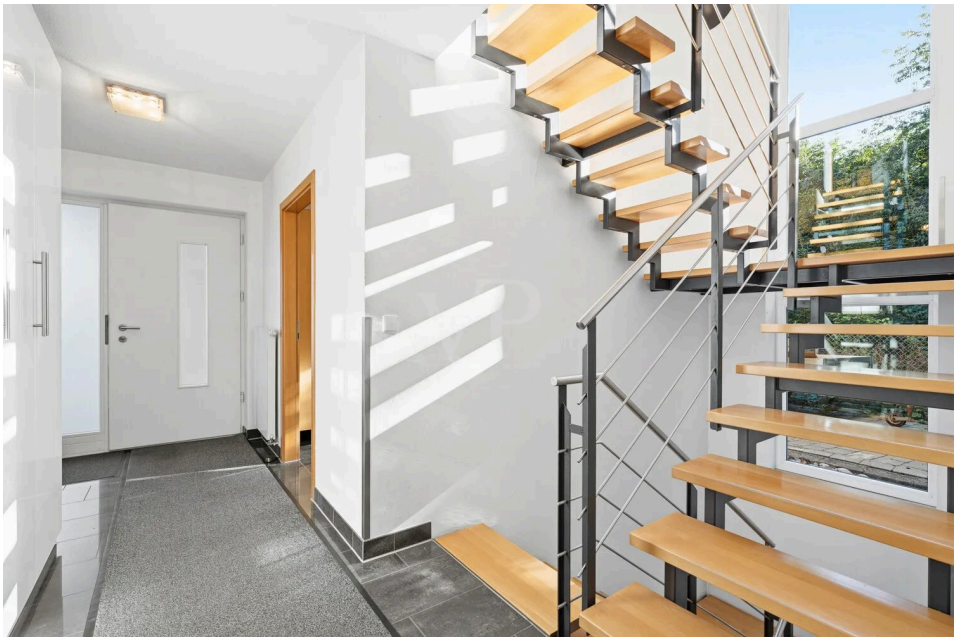
Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie

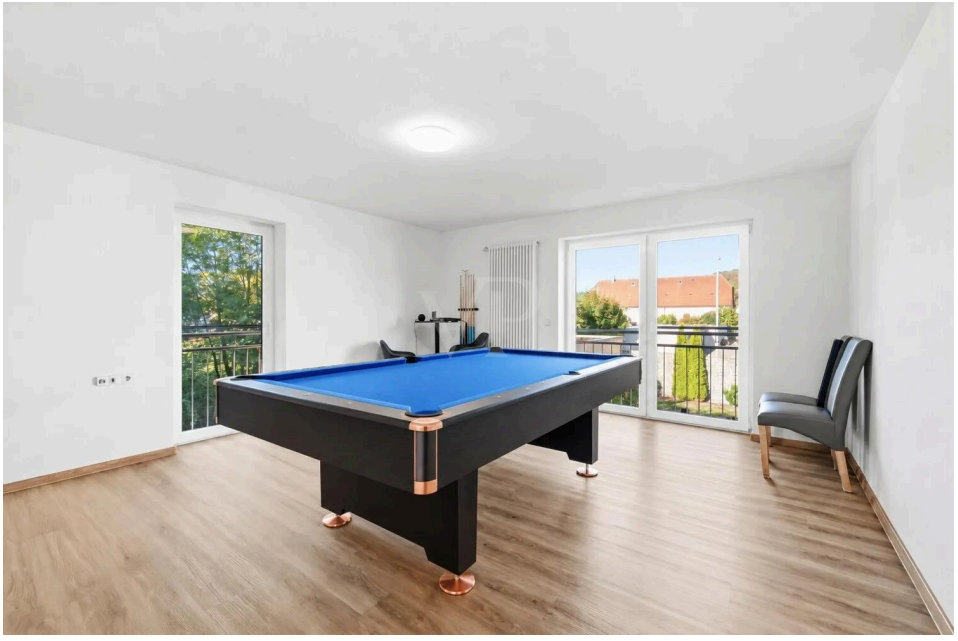




Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie

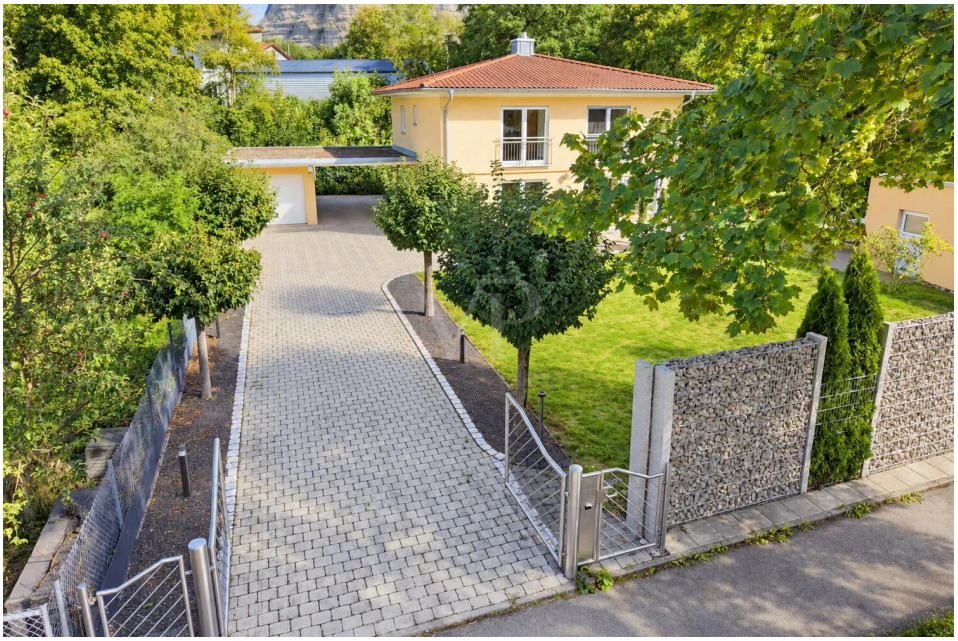




Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

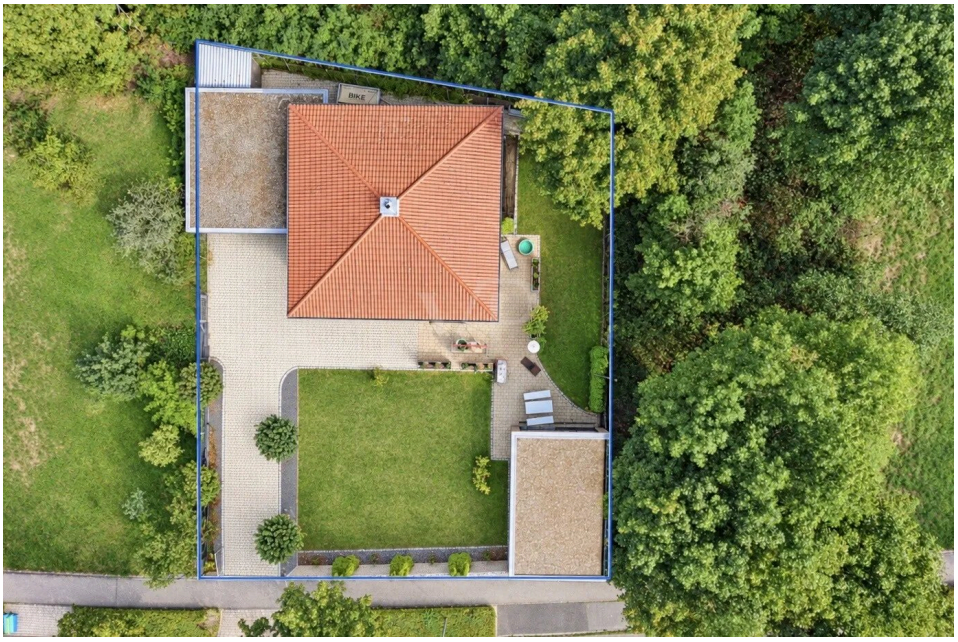
Die Immobilie

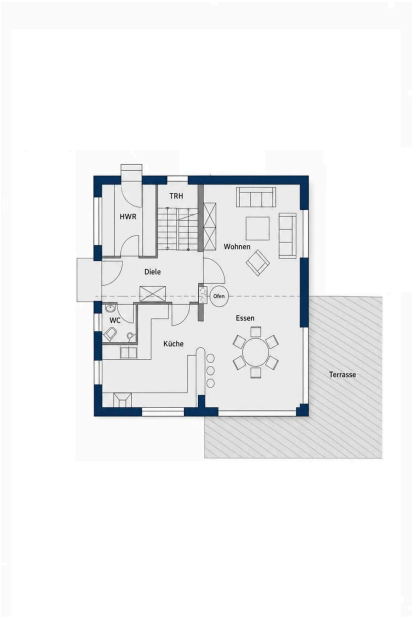




Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie





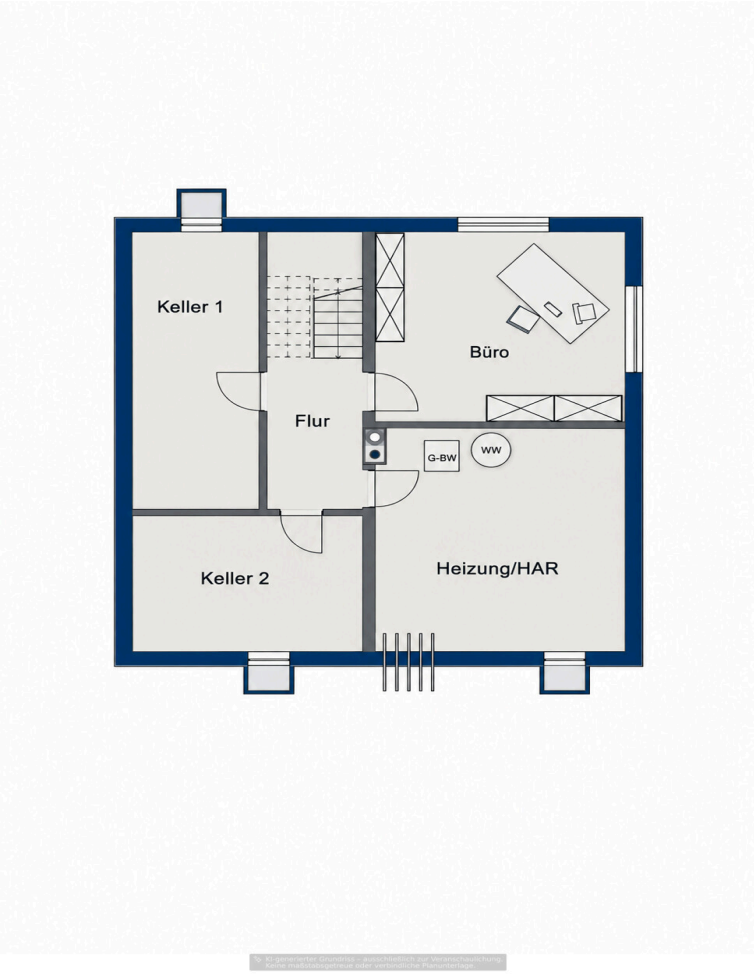
Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 26163022 - 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: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit klarer Linie und lebendiger Offenheit empfängt auf einem rund 812 m² großen Grundstück. Die ruhige Gelassenheit der Umgebung spiegelt sich im gepflegten Garten und sattem Grün. Die großzügige Zufahrt führt ins Anwesen; Eine vergrößerte Doppelgarage mit raumhoher Verglasung bietet einen stilvollen Rahmen für Fahrzeuge und besondere Schätze. Warme Fassadentöne, ein klares Dachprofil und eine strukturierte Einfriedung verleihen dem Anwesen eine souveräne Präsenz.

Im lichtdurchfluteten Entrée fällt der Blick auf die offene Treppe mit Holzwangen und filigranem Edelstahlgeländer; der Natursteinboden setzt einen ersten haptischen Akzent. Ergänzt wird dieser einladende Eingangsbereich durch ein stilvoll ausgestattetes Gäste-WC. Das Erdgeschoss verbindet Kochen, Essen und Wohnen zu einem durchdachten Ensemble: Die offene Alno-Küche mit hellen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen und Fußbodenheizung öffnet mit direktem Terrassenzugang den Blick in den Garten. Bodentiefe Fenster im Essbereich verbinden Innen und Außen transparent. Der Wohnbereich gewinnt durch eine gemauerte Natursteinwand und edles Parkett eine angenehme Erdung – ein Raum für Gespräche und Stille gleichermaßen.

Drei Schlafzimmer im Obergeschoss bieten Rückzugsorte mit Weitblick: das Elternschlafzimmer mit Fensterfronten und Blick ins Grüne, zwei Kinderzimmer mit 2 Fenstern und französischem Balkon und Morgenlicht. Holzoptik-Böden sorgen für Behaglichkeit, klare Linien und zurückhaltende Farben für Luft zum Atmen. Ein 3. Kinderzimmer befindet sich im Untergeschoss. Zwei modernisierte Bäder mit großformatigen Fliesen, Duschen, Doppelwaschtischen und Fußbodenheizung setzen Akzente in Funktion und Komfort; im Hauptbad ergänzt eine Wanne das Angebot für ruhige Momente.

Die Terrasse, erreichbar aus Wohn- und Essbereich, lädt ein, den Garten zu jeder Tageszeit zu erleben – vom Morgenkaffee bis zum entspannten Ausklang. Eine Wasseraufbereitungsanlage, ein Kamerasystem sowie ein EIB-System zur vernetzten Steuerung von Funktionen von überall unterstreichen das gehobene Ausstattungsniveau. Zentralheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Ein Ort, an dem das Alltägliche mühelos Platz findet und das Besondere selbstverständlich dazugehört.

Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Ausstattung und Details

- Grundstück: ca. 812 m² mit pflegeleichtem Garten und sattem Grün
- Außen: großzügige Zufahrt mit Edelstahltoranlage elektrisch, vergrößerte Doppelgarage mit raumhoher Verglasung zum Öffnen, warme Fassadentöne, klares Dachprofil, strukturierte Einfriedung
- Entrée: lichtdurchflutet, offene Treppe mit Holzwangen und filigranem Edelstahlgeländer, Natursteinboden
- Erdgeschoss: offenes Wohn-, Ess-, Koch-Ensemble
- Küche: offene Alno-Küche mit hellen Fronten, großzügigen Arbeitsflächen, Fußbodenheizung und direktem Terrassenzugang über das Esszimmer
- Essbereich: bodentiefe Schiebetüren-Fenster für transparente Verbindung zwischen Innen und Außen
- Wohnbereich: gemauerte Natursteinwand, edles Parkett
- Obergeschoss: drei Schlafzimmer als Rückzugsorte mit Weitblick
- Elternschlafzimmer: zwei Fensterfronten mit Blick ins Grüne
- Böden OG: Holzoptik für behagliches Raumgefühl, klare Linienführung, zurückhaltende Farbgebung
- Bäder: zwei modernisierte Bäder mit großformatigen Fliesen, bodengleichen Duschen, Doppelwaschtischen und Fußbodenheizung
- Hauptbad: zusätzlich mit Badewanne
- Terrasse: erreichbar aus Wohn- und Essbereich, ganztägig nutzbar
- Technik: Wasseraufbereitungsanlage, Kamerasystem, EIB-System zur vernetzten Steuerung von Funktionen von überall
- Heizung: Zentralheizung für angenehmes Raumklima
- Ausstattungsniveau: gehoben
- unmittelbare Nähe zu Böhringer

Objektnummer: 26163022 - 88400 Biberach an der Riß

Alles zum Standort

Biberach an der Riß besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer kontinuierlich wachsenden Bevölkerung. Diese solide Basis schafft ein nachhaltiges Umfeld für Familien, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen. Die Stadt überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, die umfassende medizinische Versorgung, vielfältige Bildungsangebote und eine hervorragende Anbindung an regionale Verkehrswege miteinander verbindet. Das sichere Umfeld in Baden-Württemberg sorgt für ein beruhigendes Wohngefühl, das insbesondere Familien mit Kindern zugutekommt.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag einer Familie bereichern. Bildungseinrichtungen wie der katholische Kindergarten St. Franziskus, die Birkendorf-Grundschule sowie das Pestalozzi-Gymnasium sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine optimale Förderung der Jüngsten bis hin zur weiterführenden Schule. Die Nähe zur Fachschule für Landwirtschaft und zur Hochschule Biberach eröffnet zudem vielfältige Bildungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche. Für die Gesundheit der Familie sorgen zahlreiche Ärzte, Apotheken und das Sana Klinikum Landkreis Biberach, die alle bequem innerhalb von 10 bis 20 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Die fußläufige Nähe zu mehreren Parks und Spielplätzen, wie dem Mozartstraße-Spielplatz oder dem Wielandpark, lädt zu entspannenden Stunden im Grünen und zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Sportbegeisterte Familien finden mit dem CrossFit Biberach und dem Squash-Center attraktive Angebote in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie das E-Center Schmid und EDEKA sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und runden das komfortable Wohnumfeld ab. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen Alleenstraße und Sankt-Josefs-Kirche (je 2 bis 3 Minuten Fußweg) sowie den Bahnhof Biberach (ca. 12 Minuten zu Fuß) ideal, um flexibel und stressfrei mobil zu sein.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Umfeld suchen, bietet Biberach an der Riß eine harmonische Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26163022 - 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: 26163022 - 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