

Mittelbiberach

# Architekten Landhaus mit Weitsicht und integrierter Einliegerwohnung/Praxis

????????? ??????????: 25163006



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

???? ??????: 998.000 EUR • ??????????: ca. 329 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 873 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25163006	????? ???????	998.000 EUR
????????????	ca. 329 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,5 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	9		
???????????? ???	5		
??????????			
??????????	3	????? ??????????????	2023
????? ?????????????	1990	????????????????????	ca. 92 m <sup>2</sup>
		??????	
		????????	????????

???????? ?????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

???????????? ?????

???? ???????????	????	????????????????	VERBRAUCH
??????????????	07.02.2028	????????????	
????????????????		???????	76.90 kWh/m <sup>2</sup> a
?????? ???		????????????	
		????????????	
		???????????	C
		?????????????	
		???????????	
		???? ????????????	1990
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		????????????????	



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





????????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ??????????



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????





???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????



???????? ??: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ????????





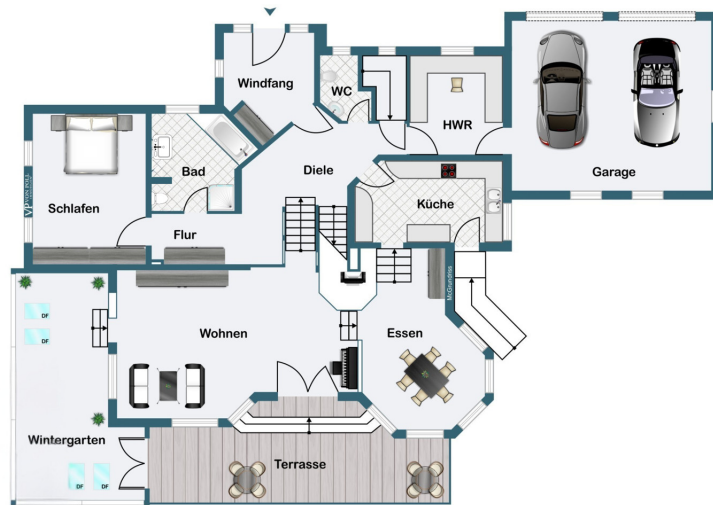
???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?? ?????????

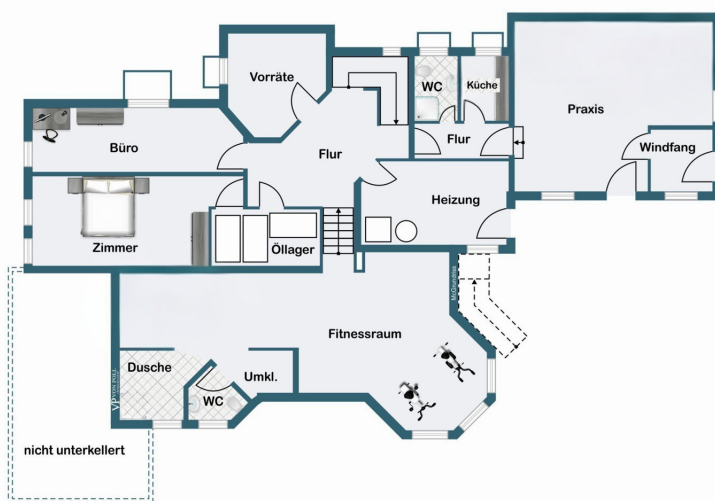


???????? ??: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

??????



Erdgeschoss



Untergeschoss



Obergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem gepflegten, Landhaus mit moderner Architektur, einer Doppelgarage, einer Praxis mit separatem Eingang und einem Pool. Dieses charmante Split-Level-Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine wohnliche Atmosphäre. Die großzügige Wohnfläche bietet viel Platz Ihre Familie mit genügend Rückzugsmöglichkeiten für jedes Familienmitglied. Dank der durchdachten Anordnung der Ebenen genießen Eltern und Kinder ein hohes Maß an Privatsphäre. Zusätzlich eignet sich das Haus ideal für Gäste und ein Homeoffice. Das Haus eignet sich ebenso für Paare, die die zahlreichen Räume ganz nach ihren individuellen Bedürfnissen gestalten und nutzen möchten. Durch den Windfang gelangt man in den Flur der Eingangsebene, von dem aus sich ein gemütliches Zimmer sowie ein großzügiges, schön gestaltetes Badezimmer erschließen. Ebenfalls erreichbar ist das Gäste-WC, der Hauswirtschaftsraum und die gepflegte neue Einbauküche, die mit allem ausgestattet ist, was man für den Alltag benötigt. Sowohl vom Flur als auch von der Küche führt eine Treppe in die untere Wohnebene. Hier erwarten Sie ein einladendes Esszimmer, ein gemütliches Wohnzimmer sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten. Von dort aus gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse und in den Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Von der Eingangsebene aus gelangt man außerdem auf die erste Ebene im Dachgeschoss, auf der sich zwei helle Räume befinden, die flexibel als Wohn- oder Schlafräume genutzt werden können – ideal für Gäste, Homeoffice oder als Kinderzimmer. Nur ein halbes Stockwerk darüber eröffnet sich die zweite Dachgeschossebene mit zwei großzügigen, lichtdurchfluteten Zimmern, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafzimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein vollwertiges, modern ausgestattetes Badezimmer, das den Wohnkomfort auf dieser Etage perfekt abrundet. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich die erste Ebene, die derzeit als separate Wohnung genutzt wird und vermietet ist. Die Räume verfügen über einen eigenen Zugang sowie eine Verbindung zu den Wohnräumen, was eine flexible Nutzung ermöglicht. Zur Ausstattung gehören ein Windfang, eine kleine Küche sowie ein Duschbad – ideal für Praxisbetrieb oder auch als separate Wohneinheit nutzbar. Dank der Hanglage des Grundstücks genießen die Praxisräume vollwertiges Tageslicht. Neben der Praxis gibt es zwei weitere Nutzräume, die aktuell als Schlafzimmer und Homeoffice eingerichtet sind und somit zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Auf derselben Ebene befinden sich außerdem ein Vorratsraum, das Öllager sowie der Heizraum, von dem aus besteht ein direkter Zugang in den Garten, was diese Ebene noch vielseitiger nutzbar macht. Auf der zweiten Ebene des Untergeschosses erwartet Sie ein großzügig gestalteter Fitnessraum, der viel Platz für sportliche Aktivitäten bietet, sowie ein

vorbereiteter Bereich für eine Sauna – ideal zur Entspannung nach dem Training. Ein geräumiger Duschbereich mit Toilette runden das Angebot dieser Wohlfühltag ab und machen sie zu einem echten Pluspunkt für Sport- und Wellnessliebhaber. Ich freue mich darauf, mit Ihnen einen Termin zu vereinbaren und Sie durch Ihr potenzielles neues Zuhause zu führen.



???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

????????????????? ??? ???? ?????

Diese Immobilie wurde fortlaufend modernisiert und saniert:

- 2010: Brenner und Steuerung erneuert
- 2017: Bad im Erdgeschoss saniert
- 2021: neuer Außenanstrich von Fenster und Türen

Modernisierung Gäste-WC

- 2022: neue Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten

alle Leuchtmittel gegen LED ausgetauscht

Terrasse erneuert, neue elektrische Markise

Innenanstrich von Türen und Treppen

Videoüberwachung

Pool mit Abdeckung

neue PV-Anlage mit 10 kW/P und 10 kW Speicher

- 2023: Modernisierung im Bad, OG

- 2024: neue Brauchwasserwärmepumpe

Zusätzlich verfügt dieses gepflegte Haus über einen hochwertigen Kachelofen und eine Entkalkungsanlage.

Die Versorgung mit Fernwärme ist möglich, es liegt ein Angebot vor.

Der Energieausweis wurde 2018 erstellt und berücksichtigt die nach 2018 erfolgte energetische Sanierung noch nicht.

Die Gesamtwohnfläche von 329 qm beinhaltet 61,67 qm für die Praxisräume, die derzeit als Einliegerwohnung genutzt wird.

???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

??? ??? ??? ????????????

Mittelbiberach liegt drei Kilometer westlich der Großen Kreisstadt Biberach an der Riß. Mittelbiberach punktet mit einer sehr guten Infrastruktur: Die Anbindung an die nahegelegene Kreisstadt Biberach ermöglicht einen schnellen Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, kulturellen Angeboten und weiterführenden Schulen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl für Pendler als auch für den Individualverkehr. Im Bereich der digitalen Infrastruktur ist Mittelbiberach gut aufgestellt: DSL-Internet ist nahezu flächendeckend verfügbar, viele Haushalte können mit hohen Bandbreiten von bis zu 250 MBit/s oder mehr surfen. Auch Kabelinternet und Glasfaseranschlüsse sind in weiten Teilen des Ortes nutzbar, wobei der Ausbau weiter voranschreitet. Zahlreiche Anbieter sorgen für eine breite Auswahl an Tarifen und Technologien. Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Die herrliche Landschaft mit vielen Wander- und Radwegen lädt zu Ausflügen ein. Kulturell gibt es regelmäßig Veranstaltungen wie das beliebte Sommerfest, das jährlich zahlreiche Besucher anzieht. Mit einer Grundschule vor Ort, einer guten ärztlichen Versorgung und dem hohen Lebensstandard ist Mittelbiberach ein attraktiver Wohnort für Familien und Berufstätige, die Wert auf eine ruhige, naturnahe Lage mit moderner Ausstattung legen. Biberach liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der B30, mit autobahnähnlich ausgebauter Direktverbindung nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bundesbahn und Busbahnhof bietet alle Möglichkeiten des Nah- und Fernverkehrs. Die internationalen Flughäfen von Memmingen und Friedrichshafen liegen im näheren Umfeld, der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar.

???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist C. Entdecken Sie mit Von Poll Finance und unserem Finanzierungsexperten, Josef Bruggesser und Bernfried Rottler, die Schlüssel zu Ihrem Traum vom Eigenheim. Mit vielen Jahren Erfahrung stehen Ihnen diese zur Seite, um eine maßgeschneiderte Immobilienfinanzierung zu erstellen. Ihre Vorteile mit unserer Baufinanzierung:

- Individuell angepasst: Unsere Finanzierungslösungen werden exakt auf Ihre Lebenssituation zugeschnitten, für maximale Planungssicherheit und finanzielle Stabilität.
- Vielfältige Berücksichtigung: Egal ob Einzel- oder Doppelverdiener, vorhandenes Eigenkapital oder andere Szenarien – wir berücksichtigen alle Aspekte, um Ihre Bedürfnisse optimal zu erfüllen.
- Unabhängig und neutral: Wir sind nicht an ein bestimmtes Kreditinstitut gebunden. Unsere Unabhängigkeit ermöglicht es uns, mit verschiedenen Partnern zusammenzuarbeiten und Ihnen optimale Konditionen für Zinsbindung und Tilgung zu bieten.
- Schnell und flexibel: Dank kurzer Bearbeitungszeiten erhalten Sie Ihre Finanzierung schnell und flexibel. Das verschafft Ihnen einen Vorsprung, besonders in einem dynamischen Immobilienmarkt. Investieren Sie in Ihre Zukunft und sichern Sie sich mit unserer maßgeschneiderten Baufinanzierung nicht nur Ihr eigenes Zuhause, sondern auch nachhaltige Lebensqualität. Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Gespräch und lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim realisieren!

**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.

???????? ??????????: 25163006 - 88441 Mittelbiberach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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