

EXPOSÉ

Ankommen & zuhause fühlen - moderne Doppelhaushälfte mit Garten



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 88400 Biberach an der Riß
Baujahr: 2014
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 135,86 m²
Nutzfläche (ca.): 43,16 m²
Grundstücksfläche (ca.): 360 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

**Kaltmiete
€ 1.650,-**

> Doppelhaushälfte
> Biberach an der Riß
> 5 Zimmer

> 135,86 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3371



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	88400 Biberach an der Riß
Baujahr	2014
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	135,86 m²
Nutzfläche (ca.)	43,16 m²
Grundstücksfläche (ca.)	360 m²
Kaltmiete	1.650,- €
Kaution	3 Kaltmieten
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Miete 25,- € / Anzahl 1
Garage	Miete 50,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis Baujahr	2014
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Pellet
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	01. Oktober 2026

Objektbeschreibung:

Mehr Raum fürs Leben - modern wohnen in Biberach-Gaisental

Stadtnah wohnen und trotzdem den eigenen Garten genießen? Diese moderne Doppelhaushälfte verbindet genau das: viel Platz, eine familienfreundliche Lage und ein Zuhause, in dem sich Alltag und Freizeit wunderbar miteinander verbinden lassen.

Ein heller Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Südterrasse, mehrere flexibel nutzbare Zimmer, zwei Bäder bzw. Duschmöglichkeiten und ein großzügiger Hobbyraum bieten viel Raum für unterschiedliche Lebensmodelle.

Das Haus eignet sich ideal für Paare mit Homeoffice-Bedarf oder kleine Familien, die kurze Wege zu Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten schätzen und gleichzeitig nicht auf ihren eigenen Rückzugsort verzichten möchten.

Besonders angenehm: Das Haus wird frisch gestrichen übergeben und ist ab dem 1. Oktober 2026 bezugsfrei.

Ausstattung:

Modern, praktisch und angenehm alltagstauglich: Die Ausstattung bietet genau das, was man sich von einem gut geplanten Zuhause wünscht. Auch energetisch ist die Immobilie zeitgemäß aufgestellt.

- helles Wohnzimmer mit Terrassen- und Gartenzugang
- 1 großer Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss
- jeweils 2 Schlafzimmer im OG und DG
- ein Dusch- & Wannenbad mit WC im OG und ein Duschbad mit WC im DG, beide mit Fenster
- ein Gäste-WC im EG
- großzügiger Hobbyraum im Untergeschoss
- zentrale Pelletheizung als Fernwärme
- eine Garage mit Pkw-Stellplatz davor

Die vorhandene Einbauküche kann OPTIONAL für 3.500 Euro übernommen werden. Sie umfasst unter anderem einen Doppelkühlschrank mit Gefrierbereich, ein Induktionskochfeld und Ofen (neu im November 2025), einen Geschirrspüler (2 Jahre alt).

Lagebeschreibung:

Kurze Wege für Groß und Klein

Die Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Gaisental im Westen von Biberach an der Riß. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu nahezu allem, was im Alltag wichtig ist.

Kindergarten und Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen können mit dem Schulbus erreicht werden.

Auch Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Das Zentrum von Biberach mit Restaurants, Cafés, Ärzten, Geschäften und Kulturangeboten erreichen Sie mit Fahrrad, Bus oder Pkw in wenigen Minuten.

Eine Lage, die besonders für Familien und Berufstätige attraktiv ist, die stadtnah wohnen und dennoch das eigene Zuhause mit Garten genießen möchten.

Sonstiges:

Die monatlichen Mietkosten:

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Biberach an der Riß
- > 5 Zimmer

- > 135,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3371



Nettokaltmiete: 1.650 EUR
Garage: 50 EUR monatlich
Stellplatz: 25 EUR monatlich
Nebenkosten: 50 EUR (Versicherung & Grundsteuer)
In Eigenregie: Pelletheizung/Fernwärme: ca. 200 EUR
In Eigenregie: Kabel, Strom, Wasser und Müllgebühren

Einbauküche: optional für 3.500 EUR übernehmbar
Der Energieausweis ist in Bearbeitung und liegt zur Besichtigung vor.

Sonstige Eckdaten

bezugsfrei ab 01.10.2026
Mindestmietdauer: 2 Jahre
Kautiön: 3 Nettokaltmieten
Moderate Staffelmiete
Haustiere nach Vereinbarung

Zum Abschluss des Mietvertrags sind ein gültiger Personalausweis,
aktuelle Einkommensnachweise sowie eine SCHUFA-Auskunft
vorzulegen.

Objektbilder:



EG - Wohnzimmer



EG- Küche



EG - Wohnzimmer

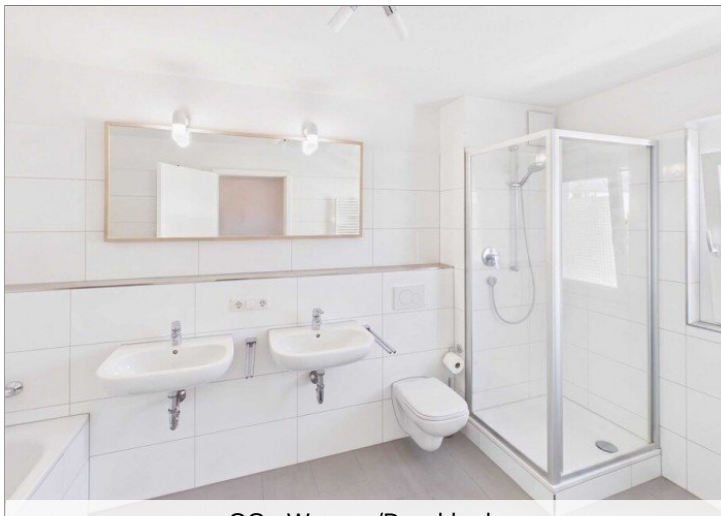


OG - Schlafzimmer

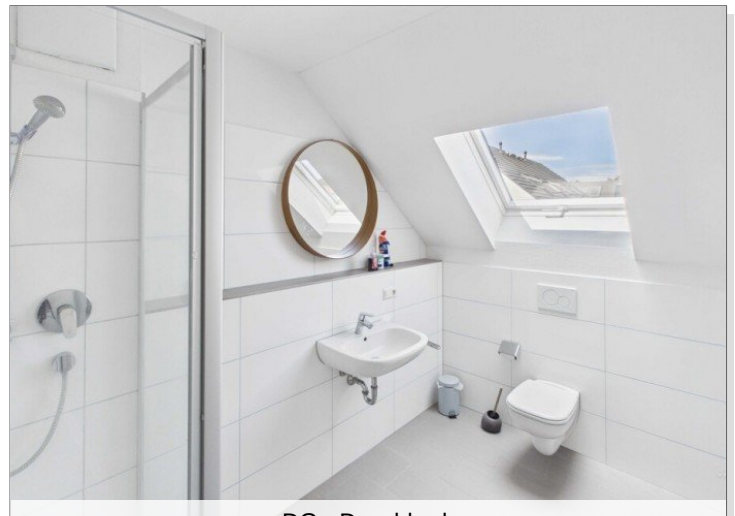
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Biberach an der Riß
- > 5 Zimmer

- > 135,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3371



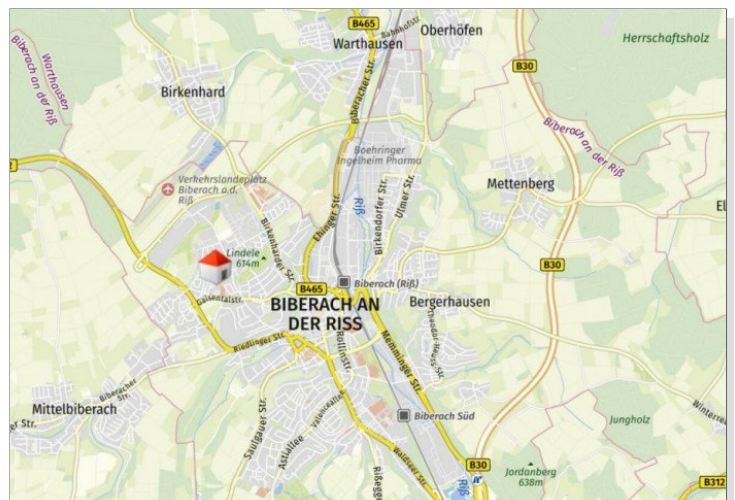
OG - Wannen/Duschbad



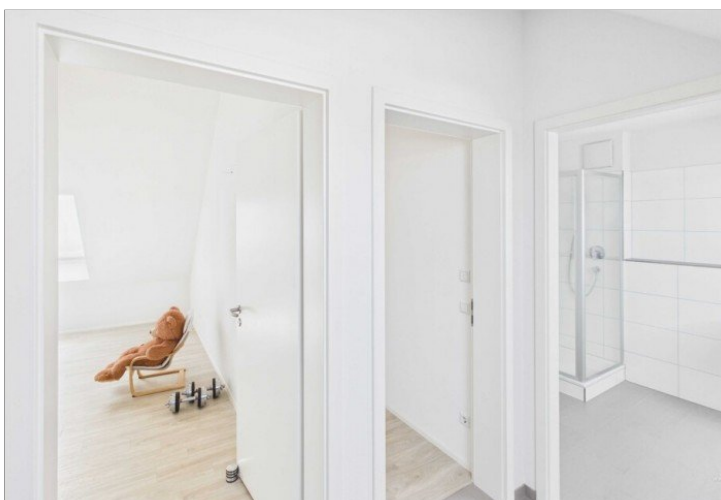
DG - Duschbad



DG - Zimmer 1



Lageplan Biberach



DG - Flur



Prospekt-Gartenansicht

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Biberach an der Riß
- > 5 Zimmer

- > 135,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3371



Gartenansicht

30
Jahre
Immobilien-
Erfahrung



Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Sie wünschen sich Klarheit, Sicherheit und eine individuelle persönliche Beratung.

**Machen Sie den ersten Schritt.
Nehmen Sie einfach mit mir Kontakt auf.**

Ilka Vietz
Immobilienfachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung
☎ 07351 / 5777111 🌐 www.ilkavietz.de ✉ immo@ilkavietz.de
Ilka Vietz ImmoeXpert

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13 • 88400 Biberach an der Riss
Tel.: +49 7351 5777111
immo@ilkavietz.de • www.ilkavietz.de

Seite 5/8

- > Doppelhaushälfte
- > Biberach an der Riß
- > 5 Zimmer

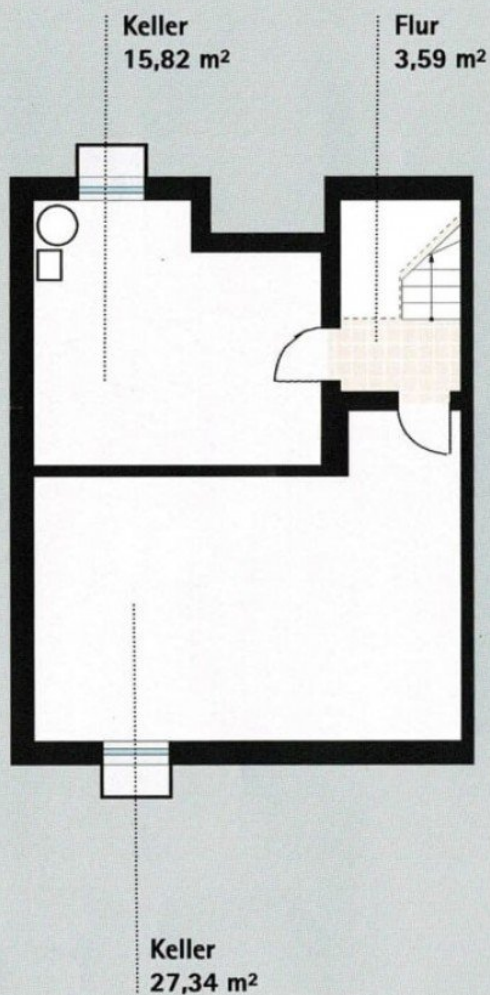
- > 135,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3371



Doppelhaushälfte

Haus 4, Wohnfläche 135,86 m²
Nutzfläche 43,16 m² (Untergeschoss)

Untergeschoss 3,59 m²



Erdgeschoss 51,91 m²



Grundriss - UG und EG

Eckdaten

- > 135,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3371



Dachgeschoss 34,18 m²



Grundriss - OG und DG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Biberach an der Riß
- > 5 Zimmer
- > 135,86 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3371



Ansprechpartner:



Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111

Mobil: 00491604462098

E-Mail: exp-germany@my-onoffice.de

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

Firmendaten:

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13
88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111

E-Mail: immo@ilkavietz.de

Internet: www.ilkavietz.de

Inhaber:
Ilka Vietz

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 243455224

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch:
Ordnungsamt der Stadt Biberach an der Riss

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK Karlsruhe, Lammstraße 13-17, 76133 Karlsruhe

Zuständige Berufskammer:
IHK Ulm, Olgastr. 95 - 101 89073 Ulm

Berufsbezeichnung:
Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 GewO, Bundesrepublik
Deutschland

Ihre Notizen: