

EXPOSÉ

Großzügige Doppelhaushälfte mit Garten, Obstbäume & Garage



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 88444 Ummendorf
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 161 m²
Grundstücksfläche (ca.): 371 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Garage: ja
Anzahl Stellplätze: 1

**Kaufpreis
€ 359.000,-**

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	88444 Ummendorf
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	161 m²
Grundstücksfläche (ca.)	371 m²
Kaufpreis	359.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Gas
Anzahl der Einheiten	1.00
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	6
WC	2
Küche	offene Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 % vom beurkundeten Kaufpreis

Objektbeschreibung:

Unscheinbar von Außen - großzügig von Innen - perfekt für Familien mit Kinder

Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen und jedem Familienmitglied viel Raum und auch ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Dazu einen Garten mit eigenen Obstbäumen zum Toben und Ernten.

- Wohnzimmer + 5 Schlafzimmer über insgesamt 3 Etagen - Raum für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice
- Offene Wohnküche mit Essbereich als Familienmittelpunkt im EG
- Zusätzlicher Wintergarten im Eingangsbereich

Es handelt sich um ein Massivhaus mit teilweise 50 cm dicken Wänden. Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt.

Fordern Sie gern vor der persönlichen Besichtigung unsere 360 Grad Tour durch die gesamte Immobilie an.

Dieses Haus erhielt zwischen 2014-2018 eine grundlegende Sanierung. Weiteres Gestaltungspotenzial ist möglich.

Ausstattung:

Das Haus bietet ideale Voraussetzung für Familien. Über 3 Etagen liegen insgesamt 6 Zimmer + Wohnküche die der gesamten Familie auf 161 m² viel Platz zur Verfügung stellen.

Aufteilung Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Wintergarten
- Wohnküche mit Einbauküche (2021) und Platz für einen großen Esstisch
- Wohnzimmer
- Gäste-WC
- kleiner Garten mit überdachter Terrasse hinter dem Haus

Aufteilung Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Balkon mit Grünblick
- Duschbad mit Waschbecken, Wc und Fenster

Aufteilung Dachgeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Duschbad mit Waschbecken und Wc (innenliegend)

Zum Haus gehört eine Garage mit angrenzendem Fahrradraum und ein schöner Garten mit Wiese und leckeren Obstbäumen. Vor und neben dem Haus stehen noch 2 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Renovierungen & Sanierungen:

- große Solaranlage für Warmwasser (2024)
- erneuerte Wasserleitungen (2014)
- erneuerte Stromleitungen (2014)
- neue Einbauküche (2021)
- Gas-Zentralheizung mit Flüssig-Gastank (2016)

In den Jahren 2017 und 2018 wurden sämtliche Zimmer gemalt und erhielten neue Böden. Bei Einzug werden dennoch in einigen Zimmern Renovierungsarbeiten notwendig werden.

Lagebeschreibung:

Ummendorf ist einer der beliebtesten Vorort im Südosten von Biberach an

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



der Riss.

Er verbindet dörfliche Ruhe mit kurzen Wegen - ideal für Familien, die den Alltag ohne lange Fahrzeiten organisieren möchten. Kindergarten, Grundschule und eine gute Anbindung an Biberach und Ulm liegen direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Dienstleister, Bio-Markt, Vereine und Sportplätze sind direkt im Ort verfügbar.

Biberach liegt nur 5 Autominuten entfernt. Mit dem Fahrrad können Sie auf ausgebauten Radwegen die Biberacher Innenstadt oder Schüler die weiterführenden Schulen bequem erreichen. Über die nahe B30 sind Ulm, Ravensburg und die Bodenseeregion in nur 30-40 Fahrminuten schnell erreichbar.

Sonstiges:

Kaufen Sie hier ein Haus, dass der gesamten Familie Platz zum Entfalten bietet.

Sie benötigen Hilfe bei der Finanzierung oder ein Alternativangebot zu Ihrer Hausbank. Sprechen Sie uns an, gern vermitteln wir Ihnen den Kontakt zu professionellen unabhängigen Finanzierungsberatern.

Die Kaufnebenkosten jeweils vom beurkundeten Kaufpreis:

Grunderwerbsteuer: 5 %

Notar-/Grundbuchkosten: ca. 2 %

Maklergebühr: 3,57 %

Energie-Bedarfsausweis: E, Gas, HZg: 2016, Baujahr Gebäude unbekannt, 131 kWh/(m²*a)

Nehmen Sie gern mit uns Kontakt auf, sofern Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen.

Fordern Sie gern vor der persönlichen Besichtigung unsere 360 Grad Tour durch die gesamte Immobilie an.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Objektbilder:



Straßenansicht



EG - Wohnzimmer



EG - Wohnküche

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



EG - Wintergarten



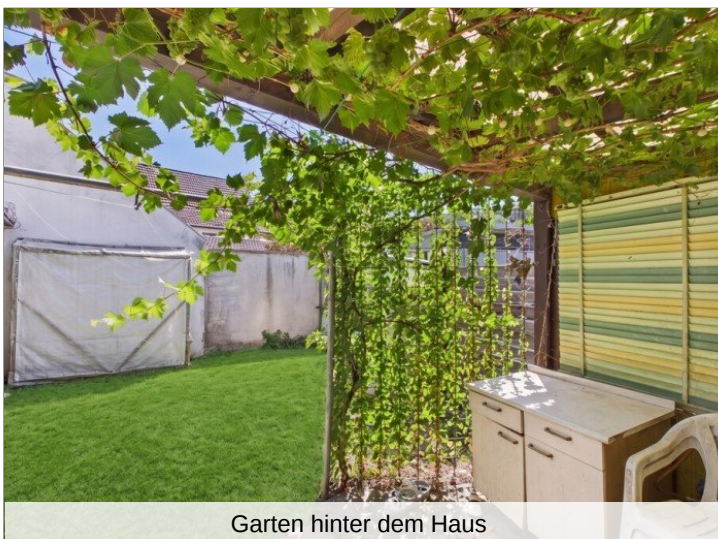
OG - Duschbad



EG - WC



OG - Schlafzimmer



Garten hinter dem Haus



OG - Aussicht Balkon

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



DG - Schlafzimmer 5

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 Immobilien



Aussenbereich Garten



EG - Stellplatz neben dem Haus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



Erdgeschoss

EG - Grundriss

Ilka Vietz
ImmoeXpert

Wohnfläche⁽¹⁾
67.88 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1 m

..... Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50 % der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WofV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

© BÄFFER 360

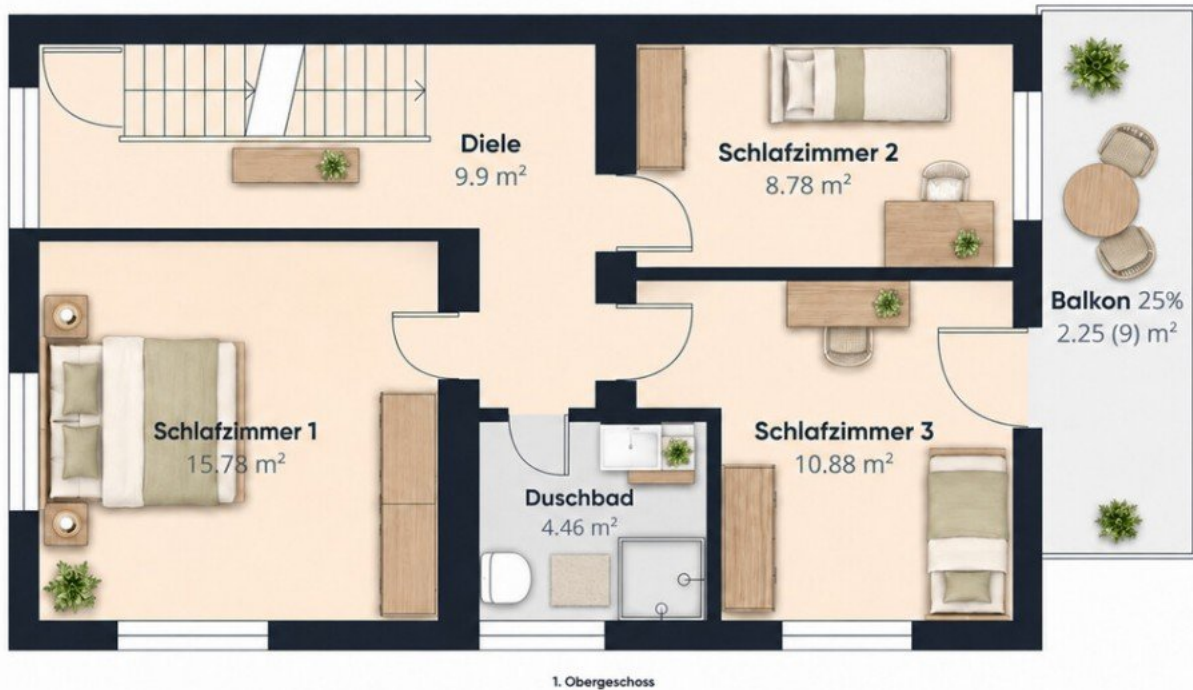
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



Ilka Vietz
ImmoeXpert



1. Obergeschoss

OG - Grundriss

Wohnfläche[®]
52.05 m²

Balkon 25%
2.25 (9) m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

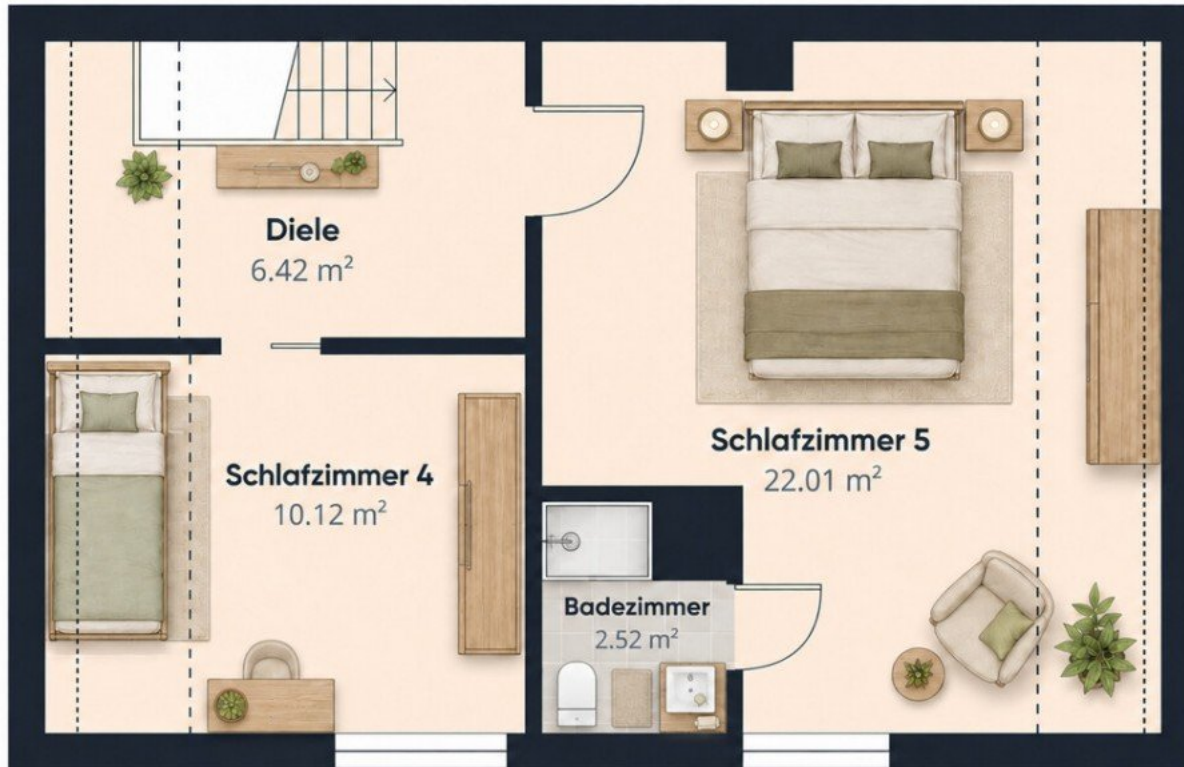
GIBAFFE 360

- > Doppelhaushälfte
- > Ummendorf
- > 7 Zimmer

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3363



Ilka Vietz
ImmoeXpert



2. Obergeschoss

DG - Grundriss

Wohnfläche⁽¹⁾
41.07 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit

----- Unter 1 m
..... Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50 % der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoflV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

© BAEFF 2024

Eckdaten

- > 161 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 3363



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.ilkvietz.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: