

EXPOSÉ

**SELTENHEIT | modern & edel | uneinsehbare Randlage
| Architektenhaus mit großem Garten & Scheune**



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 88400 Biberach an der Riß
Baujahr: 2015
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 265,85 m²
Grundstücksfläche (ca.): 3.000 m²
Nebenkosten (ca.): 180,- €
Heizkosten (ca.): 70,- €
Warmmiete (ca.): 3.740,- €

**Kaltmiete
€ 3.490,-**

> Einfamilienhaus
> Biberach an der Riß
> 7 Zimmer

> 265,85 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 3321



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	88400 Biberach an der Riß
Baujahr	2015
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	265,85 m²
Grundstücksfläche (ca.)	3.000 m²
Kaltmiete	3.490,- €
Nebenkosten (ca.)	180,- €
Heizkosten (ca.)	70,- €
Warmmiete (ca.)	3.740,- €
Kaution	10.470,- €
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Carport, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 1
Carport	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2015
Anzahl der Einheiten	1.00
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
WC	1
Küche	offene Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Sauna	ja
Ausstattung	LUXUS
Kabel / Sat-TV	ja
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer

- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



Objektbeschreibung:

Eine seltene Gelegenheit - eine grüne Oase zwischen Stadtleben und Natur

Dieses exklusive Architektenhaus mit viel Privatsphäre vereint modernes Design, hochwertige Ausstattung und ein außergewöhnliches Wohngefühl.

Ideal für Unternehmen, Führungskräfte oder Familien, die ein exklusives Zuhause suchen und mit wenig Aufwand und Mobilar sofort einziehen möchten.

Der 2015 errichtete Holzmassivbau steht auf einem rund 3.000 m² großen Grundstück und überzeugt mit sieben Zimmern, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem direkten Übergang in den weitläufigen Garten mit rustikaler Scheune.

Die offene Raumgestaltung schafft Platz für Familie, Gäste und Arbeiten unter einem Dach. Ein separater Eingang ermöglicht zudem die unabhängige berufliche Nutzung von Räumen im Obergeschoss. Die alte Scheune bietet zusätzliche Lagerfläche und beherbergt eine Saunakabine. Eine besondere Immobilie für Menschen, die hochwertiges Wohnen, Natur und kurze Wege zur Innenstadt miteinander verbinden möchten.

Ausstattung:

Hier wurde gebaut, um Komfort, Technik und Lebensqualität zu verbinden. Die offene Raumgestaltung schafft Platz für Familie, Gäste und Arbeiten unter einem Dach.

- Freistehendes Architektenhaus in Holzmassivbauweise
- Offener Wohn- und Essbereich mit Schwedenofen mit Glaskassette
- Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, Kochinsel & separater großen Speisekammer/Vorbereitungsraum
- wandhoch verglaste Terrassen-Schiebetüren in jedem Wohnbereich
- 3-fach verglaste Holz-/Alufenster

Küchenbereich

- bodentiefe Glasfronten mit Blick auf Wohnraum, Terrasse und Garten
- Kochinsel mit Schiefer-Tresen und Softclose-Schüben
- großes Cerankochfeld, Dampfgarer, Ofen, Kühl-/Gefrierschrank, Markengeräte
- uneinsehbarer Vorbereitungsraum mit Einbauschränken Spüle & Kühl-/Gefrierschrank

Wellness

- exklusives Wellnessbad mit ebenerdiger Dusche, Floating-Badewanne, Doppelwaschtisch, LED-Beleuchtung, Gartenzugang & Einbauschränken
- Zweites Duschbad im Erdgeschoss
- großzügige uneinsehbare Süd-Terrassen auf beiden Etagen

- Kaminofen auf der Terrasse im Gartengeschoss

Außenbereich

- ca. 3.000 m² großes Gartengrundstück
- intelligenter Mähroboter mit Wetter-/Zeitsteuerung
- Zisterne für Gießwasser
- Dachterrasse im EG & überdachte Süd-Terrasse im Gartengeschoss
- Großzügiger Garten mit Obstbäumen
- Scheune mit Partyraum, Sauna, Lagerfläche und Platz für Wohnmobil o.ä.

Technik

- Wärmepumpe & PV-Anlage (Einspeisung steht dem Mieter zur Verfügung)
- Niedrigenergiehaus mit nur 8,5 kWh/(m²*a) Heizverbrauch
- Fußbodenheizung
- Smart Home Steuerung
- Elektrische Raffstores mit Wind-/Sonnenwächter
- Fingerprint-Zugang ohne Schlüssel
- LAN-Verkabelung
- sämtliche Werkzeuge, Waschmaschine, Trockner nutzbar

Parken & Nutzung

- Carport mit Kraftstromanschluss für E-Fahrzeuge
- Weitere 2 Stellplätze vor dem Haus

Mieten Sie hier eine besondere Immobilie für Menschen, die hochwertiges Wohnen, Natur und kurze Wege zur Innenstadt verbinden möchten

Lagebeschreibung:

Stadtleben vor der Tür, Natur direkt am Haus: Diese Lage zählt zu den seltenen Kombinationen in Biberach.

Das Architektenhaus liegt zentrumsnah und dennoch angenehm grün. Die Innenstadt ist nur ca. 1,2 km entfernt und ohne nennenswerte Steigung bequem erreichbar.

Ärzte, Apotheke, Supermärkte, Schulen, Restaurants und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in kurzer Entfernung.

Gleichzeitig bietet das rund 3.000 m² große Grundstück außergewöhnliche Ruhe und Privatsphäre - eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Biberach an der Riß ist ein wirtschaftsstarker Standort in Oberschwaben mit hoher Lebensqualität, historischem Stadtbild und vielseitigem Kultur- und Freizeitangebot.

Die gute regionale Anbindung in Richtung Ulm, Ravensburg und Bodensee sowie zahlreiche Arbeitgeber und Bildungsangebote machen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer

- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



Biberach zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Berufstätige und Selbstständige.

Sonstiges:

Zusammenfassung Mietkonditionen:
Kaltmiete: ca. 3.490 EUR / Monat
Heiz- & Betriebskosten: 200 EUR/monatlich
Kautiön: 3 Monatskaltmieten
Befristete Mietdauer: ca. 2-5 Jahre
Gartenpflege durch den Mieter
Haustiere nach Absprache

Weitere Informationen und Besichtigungstermine gerne auf Anfrage.

Energiebedarfsberechnung: Erdwärmepumpe, Bj.2015, A+,
8,50kWh/(m²*a) (Energieausweis in Erstellung)

Für die vorgenannten Angaben übernehmen wir keine Haftung. Unsere Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie beruhen auf Aussagen vom Eigentümer, Behörden und zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Objektbilder:



Außenbereich



EG - Eingangsbereich



EG - Schlafzimmer mit Terrassenzugang



EG - Südterrasse

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer

- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



Treppe zum Gartengeschoss



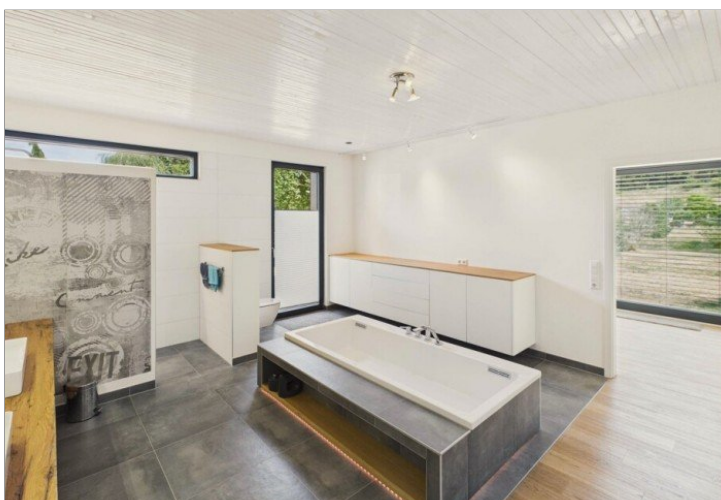
GG - Schlafzimmer mit Gartenzugang



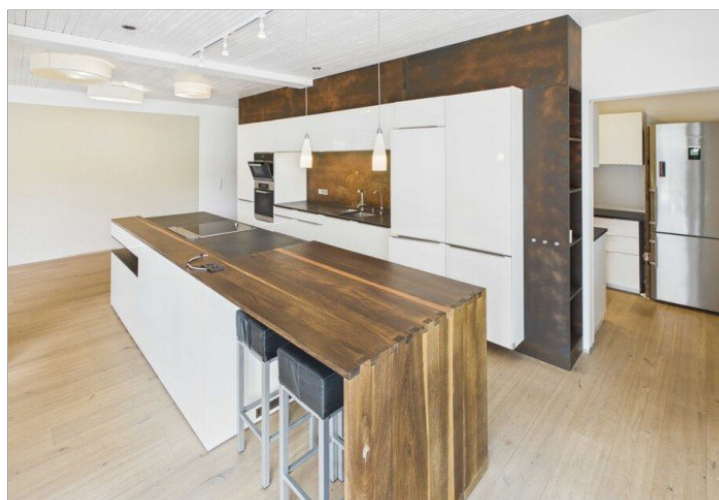
GG - Wohnzimmer mit Kamin



GG Wohn-/Essbereich



GG - Wellnessbad

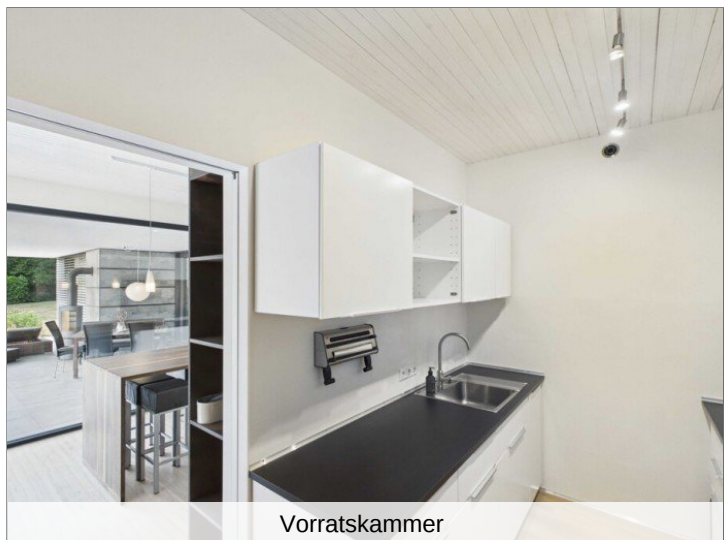


GG - Küche mit Tresen

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer

- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



Vorratskammer



Außenbereich



GG - überdachte Süd-Terrasse



große Scheune mit Sauna



GG - Waschraum mit Trockner und Waschmaschine



Feuerplatz hinter der Scheune

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer
- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



30 Jahre
Immobilien-
erfahrung

Sie möchten eine Immobilie kaufen oder verkaufen?

Sie wünschen sich Klarheit, Sicherheit und eine Entscheidung, die zu Ihnen passt.



Ilka Vietz
Immobilienfachwirtin & ProfiMaklerin
Expertin für Verkauf, Erbe und Verrentung
☎ 07351 / 5777111 🌐 www.ilkavietz.de
Jetzt persönliche Beratung anfragen
Ilka Vietz ImmoEXpert

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer

- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



Grundriss-Erdgeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Biberach an der Riß
- > 7 Zimmer

- > 265,85 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 3321



Grundriss-Gartengeschoss

> 265,85 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 3321

Firmendaten:

Frau Ilka Vietz

Telefon: 004973515777111

Mobil: 00491604462098

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

Gern Nachricht per WhatsApp 0160/4462098
!

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:

Ilka Vietz ImmoeXpert

Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss

Tel.: +49 7351 5777111

immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de