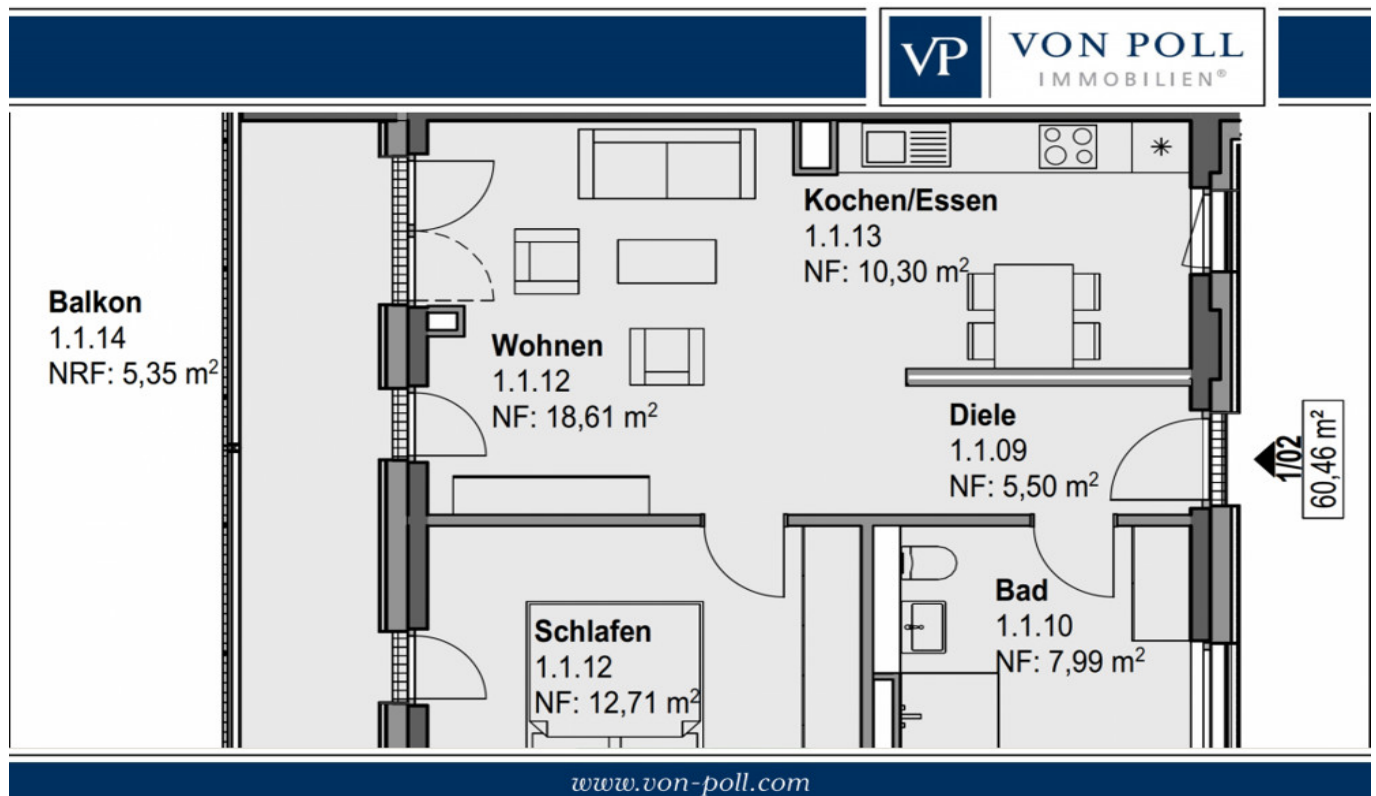


Biberach

# AB JANUAR 2023 Stilvolles 2-Zimmer-Appartement mit offener Küche

Objektnummer: 22163009



• MIETPREIS 907 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: - 22163009 - 88400 Biberach

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22163009 - 88400 Biberach

## Auf einen Blick

|               |                                   |          |               |
|---------------|-----------------------------------|----------|---------------|
| Objektnummer  | 22163009                          | Wohnung  | Etagenwohnung |
| Wohnfläche    | ca. 60 m <sup>2</sup>             | Bauweise | Massiv        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                 |          |               |
| Etage         | 1                                 |          |               |
| Zimmer        | 2                                 |          |               |
| Schlafzimmer  | 1                                 |          |               |
| Badezimmer    | 1                                 |          |               |
| Baujahr       | 2022                              |          |               |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage, 55<br>EUR (Miete) |          |               |

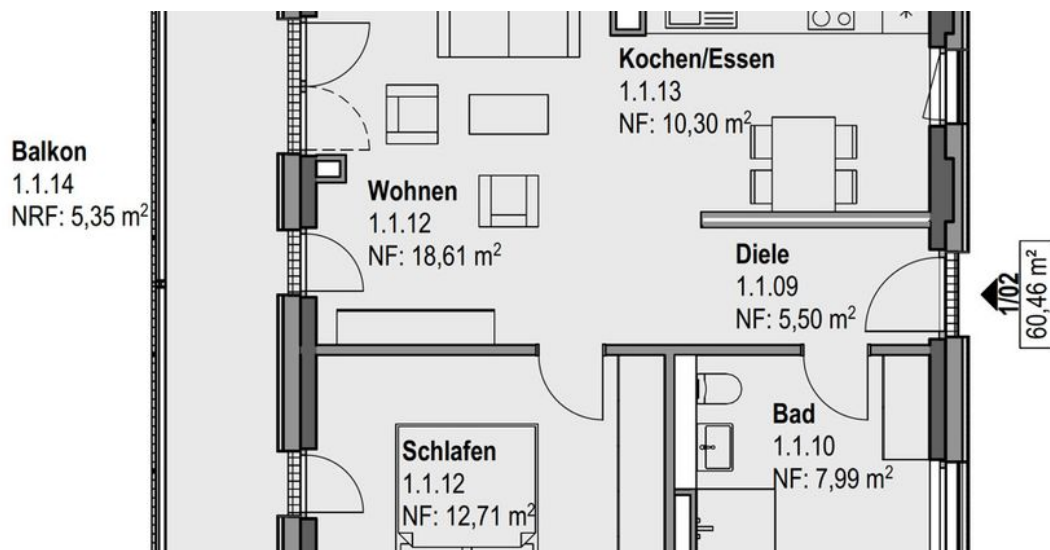
Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |                         |                      |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        | Energieausweis          | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>LUFTWP</b>                 | Endenergiebedarf        | <b>23.40 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>03.12.2031</b>             | Energie-Effizienzklasse | <b>A+</b>            |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> |                         |                      |

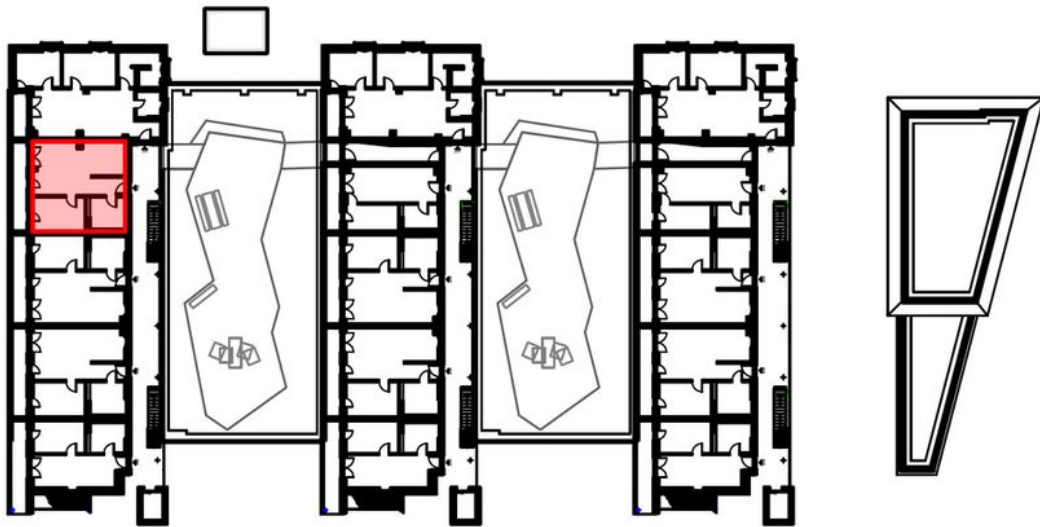
Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie





Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Ihre Immobilienspezialisten  
in Biberach und Umgebung

Shop Biberach | Obstmarkt 12 | 88400 Biberach an der Riß | T.: 07351 - 82 98 53 0 | biberach@von-poll.com

Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

# Die Immobilie

**42,2 kWh/(m²·a)**  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **42,2** kWh/(m²·a) Anforderungswert **61,2** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle  $H_{T-1}$

Ist-Wert **0,35** W/(m²·K) Anforderungswert **0,51** W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

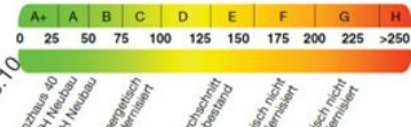
**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **23,4 kWh/(m²·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art:                        | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| Geothermie oder Umweltwärme | 100 %           | 199 %                        |

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie

Tatjana Schatz



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Die Immobilie





Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Ein erster Eindruck

Auf dem ca. 6.618 m<sup>2</sup> großen Areal wird ein architektonisch hochklassiges Wohnensemble mit drei Gebäuderiegeln errichtet. Das konsequent nutzerorientierte Konzept setzt einen klaren Fokus auf Qualität und Nachhaltigkeit. In den vier Obergeschossen werden insgesamt 48 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen erstellt. Im durchgehenden Erdgeschoss sichern die Firmen: denn's Biomarkt und Rossmann-Drogerie die Nahversorgung des Quartiers. Ein separates Gebäude für eine Bäckerei mit Café befindet sich im Norden des Grundstücks und trägt als sozialer Treffpunkt zur hohen Lebens- und Wohnqualität bei. Den Einzelhandelsnutzungen werden großzügige Parkplatzbereiche vorgelagert, für Bewohner steht eine Tiefgarage zur Verfügung. Das Gesamtquartier wird von Freiflächen eingefasst, die zur Bundesstraße hin besonders extensiv begrünt werden. Der Neubau schließt an die Umgebungsbebauung an und setzt mit klaren Linien und eleganter Fassadengestaltung einen modernen Akzent. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht im Inneren der Wohnungen und prägen eine einladende Wohnatmosphäre mit hohem Wohlfühlfaktor. Ob im 1. OG oder Dachgeschoss, über eine oder zwei Etagen, mit zwei oder vier Zimmern - intelligent geschnittene Grundrisse, zeitgemäße Ausstattung, ausgesuchte Materialien und formschöne Details sind die Erfolgsgaranten für hohe Wohnqualität in jedem Alter und Lebensabschnitt. Die Bauweise folgt dabei den anspruchsvollen Richtlinien des aktuellen KfW-55-Energieeffizienzstandards (EnEV 2016) und macht Ihr neues Zuhause zukunftsstark. Das Wohnungsangebot in der Heusteige gliedert sich in 7 unterschiedliche Wohnungstypen: 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen auf einer Ebene, barrierefrei, seniorengerecht mit großzügigen Duschbereichen. Das Gebäudeensemble wurde von Experten bis ins letzte Detail perfektioniert, damit Sie sich in Ihrem neuen Zuhause zurückziehen und das Leben genießen können. 48 exklusive Mietwohnungen finden in den drei eleganten Gebäudekörpern Platz. Jede Wohnung ist separat über einen großzügig gestalteten Laubengang zu erreichen. Die Laubengänge sind über ein Treppenhaus bzw. Aufzug miteinander verbunden. Optisches Highlight ist die Massivholzfassade und die im 1. Wohnriegel dem Witterungs- und Schallschutz dienenden Glasfaltwand. Die Dachfläche des Erdgeschosses ist zwischen den 3 Wohnriegeln attraktiv mit Rasen, Gräsern und Sträuchern begrünt und mit befestigten Flächen gestaltet. Jede der 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zwischen 43 und 104 m<sup>2</sup> hat einen überdachten Balkon. Entweder in den süd-östlich liegenden begrünten Innenhof bzw. in die Natur.

Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Ausstattung und Details

### Ausstattung im Überblick

- warme Eichenparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen
- pflegeleichte, großformatige Feinsteinzeugfliesen in den Bädern
  - großzügige Wohn-/Essbereiche mit offenen Küchen
- Bäder mit großzügigen, bodengleich gefliesten Duschen und Raindance
  - Sanitärausstattung in Markenqualität (Villeroy & Boch)
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im gemeinsamen Waschraum
  - In Badzimmer – elektrischer Handtuchheizkörper
- moderne Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung für eff. Wärmedämmung
  - Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
    - praktische Türsprechanlage
    - Glasfaseranschluss
- Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten von Siemens inklusive
  - Induktionsherd
  - Enthärtungsanlage
- moderne Aufzugsanlage von der Tiefgarage bis zu den jeweiligen Laubengängen
- Tiefgarage mit 72 Einzelstellplätzen (Separater Mietvertrag Mietpreis 55,00 EUR)
  - Vorrüstung für Elektromobilität
    - 48 Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage
    - 60 Fahrradabstellplätze im Wohnungsbereich
    - Kellerabteil

Der Vermieter wünscht ausdrücklich folgende Angaben:

1. aussagefähiger Nachweis des monatlichen Einkommens
2. fester Arbeitsplatz mit Arbeitsvertrag
3. Personalausweis
4. Mieter Selbstauskunft

Die Vermittlung ist für den Mieter provisionsfrei.

Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Alles zum Standort

Die große Kreisstadt Biberach hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein großes kulturelles Angebot sowie alle Arten von Bildungseinrichtungen von der Grundschule über Gymnasien unterschiedlicher Ausrichtung, alle Berufsfachschulen bis hin zu Hochschulen, verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und seine landschaftlich reizvolle Umgebung machen diese Stadt zu einem beliebten Wohnort in Oberschwaben. Es finden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad und Naturbadeseen, mehrere Sport- und Tennisplätze, sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Zahlreiche Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu den Bergen und dem Bodensee runden das Angebot ab. Entdecken, erkunden und erleben Sie den Landkreis Biberach in seiner ganzen Vielfalt. Der malerische Landkreis ist bekannt für seine imposanten, historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen. Nicht umsonst wird er auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist auch das Federseemoor mit seinen archäologischen Funden in Bad Buchau. Seit Juni 2011 gehören die dortigen Pfahlbauten zum Unesco-Weltkulturerbe. Biberach verfügt über eine starke, florierende Wirtschaft. Den ca. 32.000 Einwohnern von Biberach stehen ca. 24.000 Arbeitsplätze gegenüber. Die Arbeitslosenquote der Stadt Biberach gehört zu den niedrigsten in Deutschland. Auf Rang 9 von 402: Hier leben viel Akademiker und es wird enorm in Branchen mit Zukunft investiert. Im Landkreis Biberach gibt es zwei Hochschulen. Auf Rang 5 von 402: Bei Gesundheit und Demografie. Das liegt vor allem an der jungen Bevölkerung, die hier lebt, zur Schule geht und studiert. Ein junger Landkreis: Im Raum Biberach leben überdurchschnittlich viele Kinder. 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.

**Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.12.2031. Endenergiebedarf beträgt 23.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.**

Objektnummer: 22163009 - 88400 Biberach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Thomas Zimmermann**

---

**Obstmarkt 12 Biberach**  
**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)**