Biberach

Vielseitiges Zweifamilienhaus mit WG-Potenzial im Herzen von Biberach

Objektnummer: 25163009

KAUFPREIS: 250.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 96 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 115 m²

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

Auf einen Blick

Objektnummer	25163009
Wohnfläche	ca. 96 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1900

Kaufpreis	250.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

Die Immobilie

Erdgeschoss

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer attraktiven Kapitalanlage in bester Innenstadtlage von Biberach! Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1900 vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal auch für die Vermietung als Wohngemeinschaft (WG). Objektdetails: Wohnfläche: ca. 95 m² (2 Wohnungen mit ca. 46 m² und 49 m²) Modernisierung: 2017 Dachgeschoss: nicht ausgebaut, bietet Ausbaupotenzial für zusätzliche Wohnfläche Eingang: Das Haus verfügt über einen zentralen, gemeinsamen Eingang Beschreibung: Das Haus beherbergt zwei lichtdurchflutete Wohnungen mit jeweils ca. 46 m² und 49 m² Wohnfläche. Beide Einheiten sind praktisch geschnitten und bieten Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Die Modernisierung im Jahr 2017 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort, während der ursprüngliche Charme des Hauses erhalten blieb. Ein besonderes Highlight: Durch den gemeinsamen Eingang und die flexible Raumaufteilung eignet sich das Haus optimal für die Vermietung als Wohngemeinschaft. Insgesamt lassen sich bis zu 5 Zimmer vermieten – ideal für Studenten oder Berufspendler. Dies eröffnet Ihnen die Möglichkeit, eine deutlich höhere Rendite zu erzielen. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial: Hier können zusätzliche Zimmer geschaffen werden, um das Angebot noch attraktiver zu gestalten oder die Wohnfläche zu erweitern. Lage: Die zentrale Lage in der Stadtmitte von Biberach ist unschlagbar: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die beliebte Bäckerei Eisinger befindet sich gleich um die Ecke und sorgt für frische Backwaren am Morgen. Fazit: Dieses Zweifamilienhaus ist ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als renditestarke Kapitalanlage. Dank des gemeinsamen Eingangs und der optimalen Raumaufteilung eignet sich das Haus hervorragend für die Vermietung als WG mit bis zu 5 Zimmern. Das Ausbaupotenzial des Dachgeschosses macht das Objekt besonders attraktiv für kreative Köpfe und Investoren. Wir möchten Sie darüber informieren, dass der Energieausweis für das betreffende Objekt derzeit noch in Bearbeitung ist. Sobald dieser vorliegt, werden wir ihn umgehend an Sie weiterleiten.

Objektnummer: 25163009 - 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 Pfahlbauen 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: 25163009 - 88400 Biberach

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25163009 - 88400 Biberach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach
E-Mail: biberach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com