

Biberach

# Schöne 3 Zimmer-Wohnung in Biberach

Objektnummer: 25163016



KAUFPREIS: 268.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

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

Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25163016	Kaufpreis	268.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1994	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	04.12.2027	Endenergieverbrauch	102.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Wohnung



Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Ein erster Eindruck

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia und Tiefgaragenstellplatz in Biberach

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1994 erbauten Mehrfamilienhauses und bietet auf ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnerlebnis.

Die Lage ist besonders attraktiv: Die Wohnung liegt gegenüber der Bereitschaftspolizei in Biberach, was für eine sichere und gut erschlossene Umgebung spricht. Bushaltestellen befinden sich direkt in der Nähe und ermöglichen eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Loggia, die zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung: Laminatboden in den Wohnräumen, pflegeleichte Fliesen in Bad und Küche sowie große, isolierverglaste Fenster für viel Tageslicht. Die voll ausgestattete Einbauküche mit modernen Elektrogeräten ist ideal für kulinarische Aktivitäten, das Bad ist funktional gestaltet.

Für wohlige Wärme sorgt die zentrale Erdgasheizung. Zudem ist ein sicherer Tiefgaragenstellplatz im Angebot enthalten, sowie ein Außenstellenplatz direkt vor der Eingangstür.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort und eine praktische Lage legen.

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Insgesamt bietet das Gebiet zwischen „Weißen Bild“ und „Lindele“ eine gelungene Kombination aus urbanem Wohnen, guter Infrastruktur und viel Grünfläche, wobei die Stadt großen Wert auf nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung legt.

Lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Sie werden schnell erkennen, warum diese Wohnung eine ideale Wahl für anspruchsvolle Käufer oder Investoren darstellt.

Objektnummer: 25163016 - 88400 Biberach

## Ausstattung und Details

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 81 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Baujahr: 1994
- Stockwerk: 2. Obergeschoss
- Loggia: Eine großzügige Loggia lädt zum Verweilen ein
- Garagenstellplatz: Ein sicherer und praktischer Tiefgaragen-Stellplatz für Ihr Fahrzeug ist im Angebot inbegriffen
- Heizung: Zentralheizung/Erdgas
- Bodenbeläge: Hochwertiger Laminatboden in den Wohnräumen, Fliesen in Bad und Küche
- Fenster: Große, isolierverglaste Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen
- Bad
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche

Objektnummer: 25163016 - 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: 25163016 - 88400 Biberach**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 102.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25163016 - 88400 Biberach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)