

Biberach

# Reserviert! 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in der Innenstadt von Biberach

Objektnummer: 25163024



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

**KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach**

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

**Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>25163024</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>298.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 87 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>2</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1987</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>		

Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	01.11.2028	Endenergiebedarf	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach

## Grundrisse



2. Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Ein erster Eindruck**

**Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Innenstadt von Biberach**

**Diese charmante Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohn- und einer Gewerbeinheit aus dem Jahr 1987 bietet Ihnen auf ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung – mitten in der Innenstadt von Biberach.**

**Der Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohn-Esszimmer, das mit seiner angenehmen Atmosphäre zum Wohlfühlen einlädt. Von hier – sowie von einem der beiden Schlafzimmer – haben Sie Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, auf dem Sie viele Sonnenstunden genießen können.**

**Die praktische Einbauküche - auch über das Wohn- Esszimmer erreichbar - ist mit allen notwendigen Elektrogeräten und ausreichend Stauraum ausgestattet. Direkt daneben befindet sich ein nützlicher Abstellraum.**

**Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.**

**Das großzügige Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Badewanne, eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC liegt direkt daneben.**

**Zur Wohnung gehören außerdem ein Außenstellplatz, ein eigener Kellerraum im Untergeschoss sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher, sodass Sie Ihren Energieverbrauch selbst steuern können.**

**Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für ein behagliches Zuhause, das Sie mit etwas Kreativität und persönlicher Note modern gestalten können.**

**Neugierig geworden? Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen.**

**Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Ausstattung und Details**

- Baujahr 1987
- 3 Zimmer (Wohn- Esszimmer, 2 Schlafzimmer)
- Diele, Bad, WC, Küche, Abstellraum,
- 1 Balkon
- Holzisoliertglasfenster
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- 1 Kellerraum
- 1 gemeinschaftlicher Waschaum
- 1 gemeinschaftlicher Trockenraum
- 1 gemeinschaftlicher Fahrradraum

Die Wohnung ist frei und bezugsfertig

Wirtschaftsplan:

Hausgeld: 124,00 €

Abschlag für Gas: 106,00 €

Gesamt: 230,00 €

Rücklage monatlich: 43,50 €

Rücklagen gesamt: ca. 50.000,00 €

Rücklagen anteilig: ca. 4.800,00 €

**Objektnummer: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Alles zum Standort**

Biberach an der Riß überzeugt als stabiler und zukunftsorientierter Immobilienstandort mit einer ausgewogenen Altersstruktur und einer stetig leicht wachsenden Bevölkerung. Die Stadt besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur, insbesondere im Gesundheitswesen, Bildungsbereich und Verkehr, und bietet eine sehr niedrige Kriminalitätsrate, die ein hohes Sicherheitsniveau garantiert. Die wirtschaftliche Basis ist solide und diversifiziert, mit einem niedrigen Arbeitslosenanteil und einem attraktiven Arbeitsmarkt, was die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Immobilien kontinuierlich antreibt. Moderate, aber nachhaltige Wertsteigerungen und geplante städtebauliche Maßnahmen zur Digitalisierung und nachhaltigen Entwicklung unterstreichen das langfristige Potenzial für Investoren.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine Vielzahl an hochwertigen Versorgungseinrichtungen, die den Standort besonders attraktiv machen. In fußläufiger Nähe finden sich renommierte Bildungseinrichtungen wie die Hochschule Biberach und das Wieland-Gymnasium, die innerhalb von nur fünf bis sieben Minuten zu erreichen sind. Dies sichert eine konstante Nachfrage von Familien und Fachkräften gleichermaßen. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Facharztpraxen, Apotheken und dem nahegelegenen Nova-Clinic Krankenhaus ebenfalls exzellent gewährleistet, wobei viele dieser Einrichtungen in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Für die tägliche Versorgung bieten sich diverse Supermärkte und Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe an, die fußläufig in ein bis sieben Minuten erreichbar sind.

Das gastronomische Angebot rundet das Bild eines lebendigen und zugleich hochwertigen Standortes ab: Von stilvollen Cafés und Bars bis hin zu erstklassigen Restaurants sind zahlreiche Optionen in nur ein bis zwei Gehminuten verfügbar. Ergänzt wird dies durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter gepflegte Parks wie der Stadtpark und der Wielandpark, die in fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, sowie kulturelle Einrichtungen wie das Komödienhaus, das in drei Minuten erreichbar ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Busstationen in ein bis zwei Minuten Fußweg sowie der Bahnhof Biberach (Riß) in acht Minuten Fußentfernung gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit und verbinden den Standort mit regionalen und überregionalen Wirtschaftszentren.

Für Investoren bietet dieser Standort eine Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial. Die ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort, wirtschaftlicher Stabilität und wachsender Attraktivität macht Biberach an der Riß zu einer äußerst vielversprechenden Adresse für werthaltige Immobilieninvestitionen.

**Objektnummer: 25163024 - 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: 25163024 - 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)**