

Biberach an der Riß

# Luxuriöses Wohnen mit Panoramablick und exklusiver Ausstattung

Objektnummer: 25163013



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

MIETPREIS: 1.495 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,8 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

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

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25163013                      |
| Wohnfläche   | ca. 136,8 m²                  |
| Zimmer       | 3                             |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 2013                          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage |

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Mietpreis             | 1.495 EUR                               |
| Nebenkosten           | 350 EUR                                 |
| Wohnungstyp           | Penthouse                               |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergiebedarf            | 97.51 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befeuierung                | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Erleben Sie komfortables Wohnen auf höchstem Niveau in dieser modernen Penthouse-Wohnung, gelegen im 4. Obergeschoss eines neuwertigen Mehrfamilienhauses im attraktiven Stadtteil Talfeld von Biberach. Auf rund 137 Quadratmetern Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause, das durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung überzeugt. Ausstattung & Highlights: - Modernität trifft auf Wohnkomfort - Edles Eichenparkett in allen Räumen verleiht der Wohnung eine warme und stilvolle Atmosphäre. - Großzügige, lichtdurchflutete Wohnbereiche mit 3-fach verglasten Schallschutzfenstern und elektrischen Rollläden sorgen für Ruhe und Behaglichkeit. - Bodentiefe Terrassenfenster mit direktem Zugang zur Terrasse aus allen drei Zimmern verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch. - Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen garantiert ganzjährig angenehme Temperaturen. Wohnen mit exklusiven Extras: - Helles Wohnzimmer mit Wohn-Essbereich, separater Abstellkammer und einer vollausgestatteten Markeneinbauküche – ideal für anspruchsvolle Bewohner (Markeneinbauküche ist in der Kaltmiete inklusive). - Hochwertiges, barrierefreies Tageslichtbad mit Badewanne und verglaster Duschkabine sowie ein separates Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner. - Überdachte Dachterrasse von ca. 120 m<sup>2</sup>, ausgestattet mit ausziehbarer Sonnenmarkise und angelegtem Grünbereich – ein echtes Highlight für entspannte Stunden mit einzigartigem Fernblick. - Gegensprechanlage mit Videofunktion sorgt für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Stauraum & Gemeinschaftseinrichtungen: - Eigener abschließbarer Kellerraum mit Stromanschluss und Fenster. - Gemeinsamer Waschraum mit eigenem Anschluss. - Gemeinschafts-Trockenraum, Fahrradraum und Müllraum. - Bequeme Erreichbarkeit von Wohnung, Keller und Tiefgarage über einen modernen Fahrstuhl. Exklusive Parkmöglichkeiten: - Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigener Außenstellplatz direkt vor der Wohnanlage sind in der Kaltmiete inklusive. Diese Penthouse-Wohnung bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch zahlreiche Extras, die das tägliche Leben erleichtern und verschönern. Genießen Sie den einzigartigen Ausblick von Ihrer Dachterrasse, profitieren Sie von der hochwertigen Ausstattung und nutzen Sie die komfortable Infrastruktur – Ihre neue Wohlfühloase in Biberach-Talfeld! Die Wohnung liegt in ruhiger Ortsrandlage im Grünen, bietet jedoch kurze Wege zu allen wichtigen Angeboten: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Spielplatz und eine Bushaltestelle befinden sich allesamt im Umkreis von nur 350 Metern. So genießen Sie die Vorzüge naturnahen Wohnens und sind dennoch bestens an das städtische Leben angebunden. Die Altstadt mit Marktplatz und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie bequem in rund 2 km Entfernung – zu Fuß, mit dem Rad oder dem öffentlichen Nahverkehr. Der Mieter ist von der Zahlung einer Courtage befreit.

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Ausstattung und Details

Ausstattung der Penthouse-Wohnung in Biberach-Talfeld

Allgemeine Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Lage: 4. Obergeschoss, neuwertiges Mehrfamilienhaus
- Wohn/Esszimmer ca. 47 m<sup>2</sup>
- Raumaufteilung: Durchdacht, lichtdurchflutete Räume
- Fußboden: Edles Eichenparkett in allen Räumen
- Fenster: Großzügige, 3-fach verglaste Schallschutzfenster mit elektrischen Rollläden
- Terrassenfenster: Bodentiefe Terrassenfenster mit direktem Zugang zur Terrasse aus allen drei Zimmern
- Heizung: Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen

Wohnen & Wohnkomfort

- Wohnzimmer: Helles Wohnzimmer mit Wohn-Essbereich
- Küche: Vollausgestattete Markeneinbauküche
- Abstellraum: Separate Abstellkammer
- Bad: Hochwertiges, barrierefreies Tageslichtbad mit Badewanne und verglaster Duschkabine
- Gäste-WC: Separates Gäste-WC mit Platz für Waschmaschine und Trockner

Dachterrasse & Freiflächen

- Dachterrasse: Zum Teil überdachte Dachterrasse (ca. 120 m<sup>2</sup>)
- Markise: Ausziehbare Sonnenmarkise
- Grünbereich: Angelegter Grünbereich auf der Dachterrasse
- Blick: Einzigartiger Fernblick / Panoramablick

Sicherheit & Komfort

- Gegensprechanlage: Mit Videofunktion
- Fahrstuhl: Moderner Fahrstuhl zur Erschließung von Wohnung, Keller und Tiefgarage

Keller & Abstellräume

- Kellerraum: Eigener trockener Kellerraum mit Stromanschluss und Fenster
- Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller, Waschkeller, Trockenraum, Mülltonnenraum (gemeinsame Nutzung)

Parkmöglichkeiten

- Tiefgarage: Eigener Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz: Eigener Außenstellplatz direkt vor der Wohnanlage

Zusammenfassung:

Diese Penthouse-Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras für ein stilvolles und entspanntes Leben im attraktiven Stadtteil Talfeld

von Biberach.

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Alles zum Standort

Biberach ist eine Stadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein breites kulturelles Angebot sowie verschiedene Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Hochschule machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort. Es gibt zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad, Naturbadeseen, Sport- und Tennisplätze sowie Rad- und Wanderwege. Auch Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze sind in der Umgebung zu finden. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu den Bergen und zum Bodensee. Der Landkreis Biberach ist bekannt für seine eindrucksvollen historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen und wird auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Federseemoor in Bad Buchau, dessen Pfahlbauten seit Juni 2011 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Biberach ist ein wirtschaftlich starker und prosperierender Landkreis. Auf rund 32.000 Einwohner kommen etwa 24.000 Arbeitsplätze, was die niedrige Arbeitslosenquote in der Stadt erklärt. Bei der Akademikerquote und den Investitionen in Zukunftsbranchen liegt Biberach auf Platz 9 von 402. Im Landkreis gibt es zwei Hochschulen. Biberach liegt verkehrsgünstig an der B 30, mit schnellen Verbindungen nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahnhof ist gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden und die internationalen Flughäfen Memmingen und Friedrichshafen liegen in der Nähe. Auch der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar. Insgesamt bieten Biberach und der Landkreis eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Objektnummer: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 97.51 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25163013 - 88400 Biberach an der Riß

## 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)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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