

**Biberach**

## **3-room apartment with balcony and parking space in the heart of Biberach**

**Property ID: 25163024**



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

**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25163024                  |
| Living Space         | ca. 87 m <sup>2</sup>     |
| Floor                | 2                         |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1987                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 298.000 EUR                                                               |
| Type                  | Apartment                                                                 |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Equipment             | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Gas        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 01.11.2028 | Final Energy Demand                                  | 105.00 kWh/m²a            |
|                                |            | Energy efficiency class                              | H                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 2016                      |

Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## The property



Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



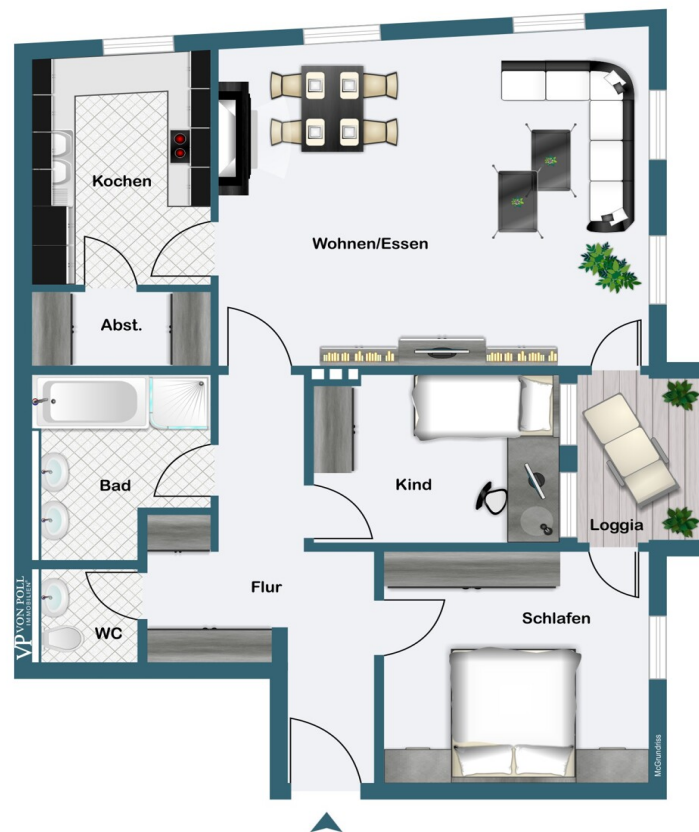
Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## The property



Property ID: 25163024 - 88400 Biberach

## Floor plans



2. Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## A first impression

Well-maintained 3-room apartment with balcony in a central location in Biberach. This charming apartment on the second floor of a well-maintained mixed-use building (7 residential units and 1 commercial unit) built in 1987 offers approximately 87 m<sup>2</sup> of living space and a comfortable home with a well-designed layout – right in the heart of Biberach's city center. The apartment's centerpiece is the bright living/dining room, which invites you to relax and unwind with its pleasant atmosphere. From here – as well as from one of the two bedrooms – you have access to the south-facing balcony, where you can enjoy plenty of sunshine. The practical fitted kitchen – also accessible from the living/dining room – is equipped with all necessary appliances and ample storage space. A useful storage room is located right next to it. Two bedrooms offer flexible usage options – whether as a master bedroom, children's room, guest room, or home office. The spacious bathroom features two sinks, a bathtub, a shower, and a washing machine connection. The separate toilet is located next to it. The apartment also includes an outdoor parking space, a private cellar in the basement, and access to a shared laundry room, drying room, and bicycle storage. The apartment features its own gas condensing boiler with a hot water storage tank, allowing you to control your energy consumption. This property offers a solid foundation for a comfortable home, which you can personalize with a little creativity and a few personal touches. Intrigued? We look forward to showing you the apartment in person.

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## Details of amenities

- Baujahr 1987
  - 3 Zimmer (Wohn- Esszimmer, 2 Schlafzimmer)
  - Diele, Bad, WC, Küche, Abstellraum,
  - 1 Balkon
  - Kunststoffisolierglasfenster
  - Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
  - 1 Kellerraum
  - 1 gemeinschaftlicher Waschaum
  - 1 gemeinschaftlicher Trockenraum
  - 1 gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Die Wohnung ist zum Januar 2026 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 €

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Property ID: 25163024 - 88400 Biberach**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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