

Biberach an der Riß

Charmante 2-Zimmer Maisonettewohnung mit 2 Balkonen in zentraler Innenstadtlage von Biberach

Property ID: 26163016



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 68 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

- **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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

At a glance

Property ID	26163016	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 68 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2008		

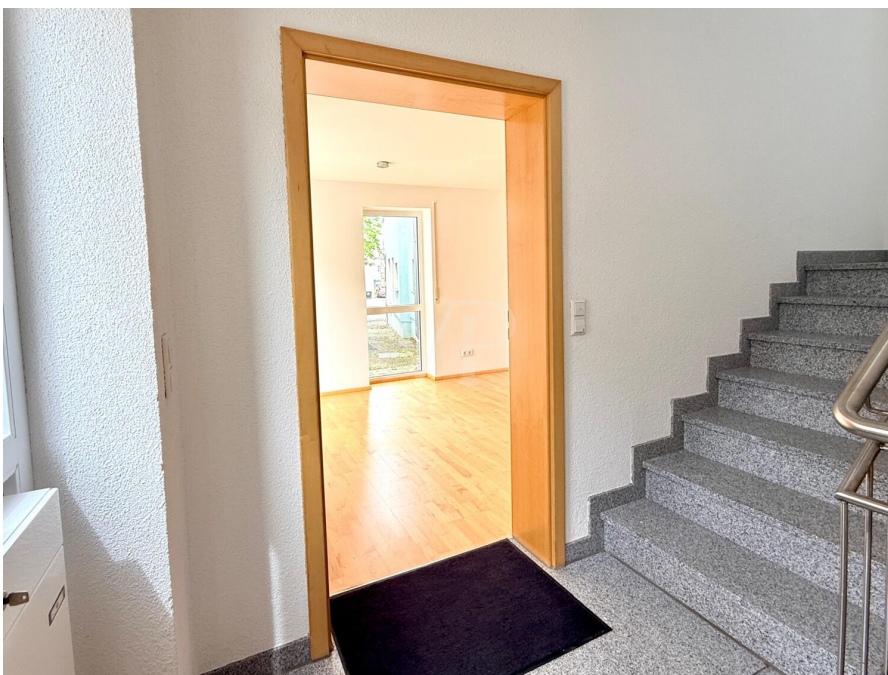
Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	69.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2029	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2008

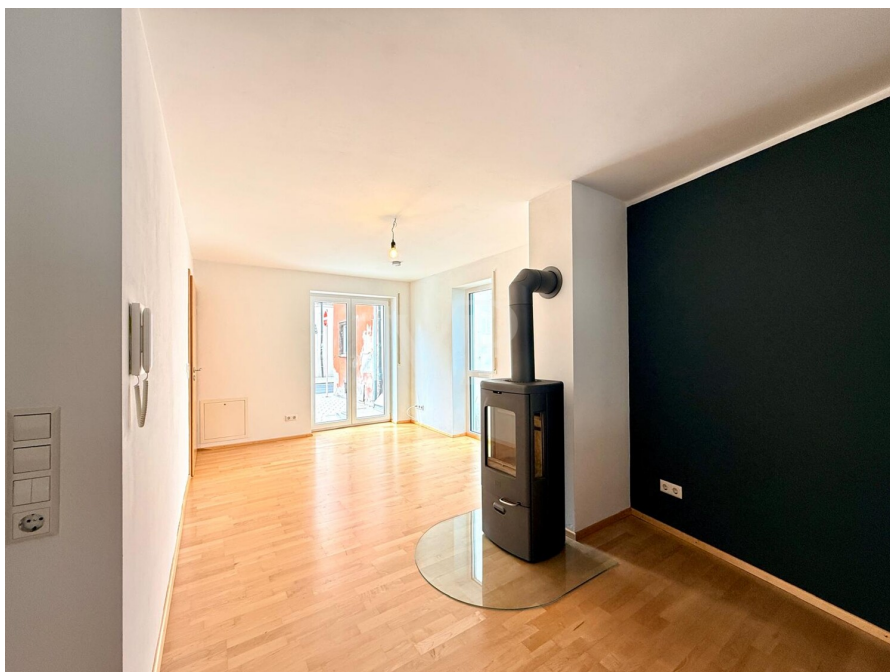
Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



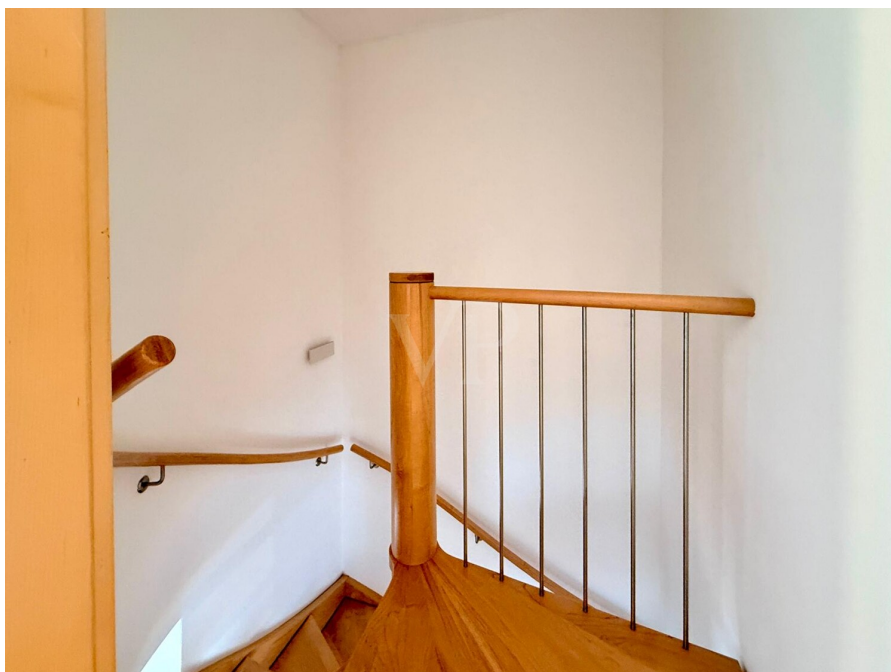
Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

The property



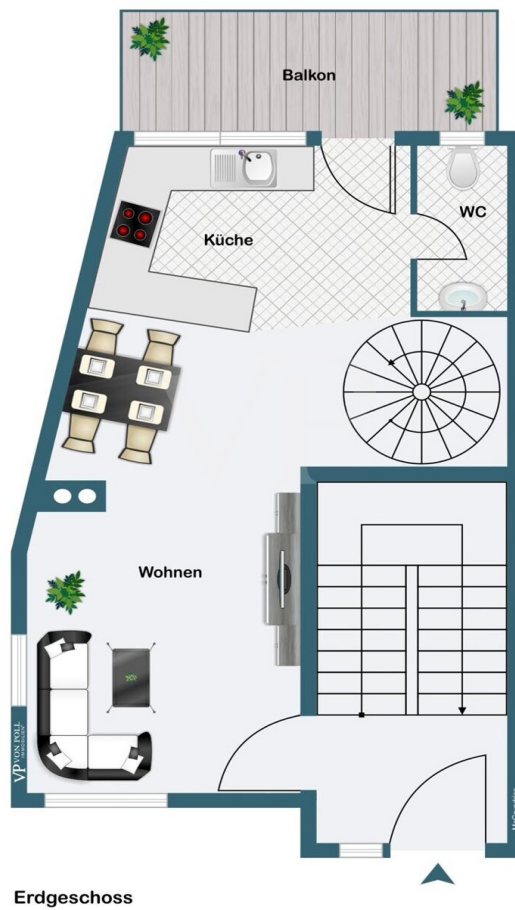
Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

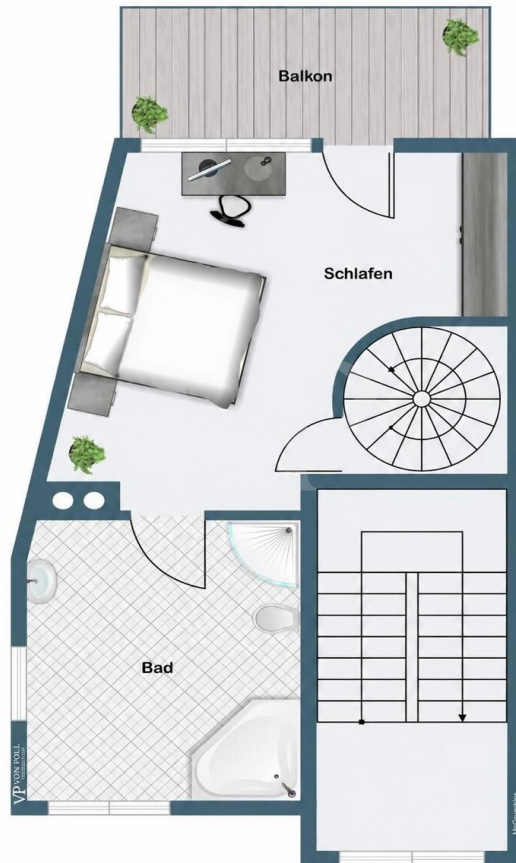
The property



Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

Floor plans





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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

A first impression

Charmante 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit zwei Balkonen in der Innenstadt von Biberach

Diese helle und modern ausgestattete 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 2008 befindet sich in einem gepflegten Haus mit nur zwei Wohneinheiten und bietet ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen.

Über den gemeinsamen Hauseingang gelangen Sie in das gemeinsame Treppenhaus und von dort aus direkt in den offen gestalteten Wohnbereich der Wohnung. Wohnzimmer, Essbereich und die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche bilden einen harmonischen Raum mit viel Licht und angenehmer Atmosphäre. Der Wohn- und Essbereich wird stilvoll durch einen Holzofen voneinander getrennt, der zusätzlich für Gemütlichkeit sorgt.

Von der Küche aus erreichen Sie den großen Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt und viel Platz zum Entspannen bietet. Auf der Erdgeschossenebene befindet sich außerdem ein modernes Gäste-WC.

Über eine hochwertige massive Wendeltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Balkon über die gesamte Hausbreite sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch.

Zur Wohnung gehören zusätzlich ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Technikraum.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gasheizung. Ein Fernwärmeanschluss befindet sich bereits im Gebäude und bietet ideale Voraussetzungen für eine spätere Umstellung

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Raumgestaltung, moderne Ausstattung und den besonderen Charme einer Maisonette-Wohnung. Ideal für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause suchen.

Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

Details of amenities

- Baujahr 2008
- 1 Wohn- Esszimmer- Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 WC
- 1 Bad mit Wc
- 2 Balkon
- Kunststofffenster
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen,
- 1 Kellerraum

Die Wohnung ist frei und bezugsbereit

Wirtschaftsplan

Hausgeld: 172,00 €

Abschlag für Gas: ca. 100,00 € (im Hausgeld enthalten)

Rücklagen anteilig: ca. 4.000€

Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

Other information

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.

Property ID: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com