

Biberach an der Riß

# Lichtdurchflutete 3,5-Zimmerwohnung mit modernem Flair in Biberach -Talfeld

Número de propiedad: 25163015



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

PRECIO DEL ALQUILER: 1.190 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## De un vistazo

Número de propiedad	25163015
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio del alquiler	1.190 EUR
Costes adicionales	200 EUR
Piso	Piso
Estado de la propiedad	cuidado
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	35.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.07.2026	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



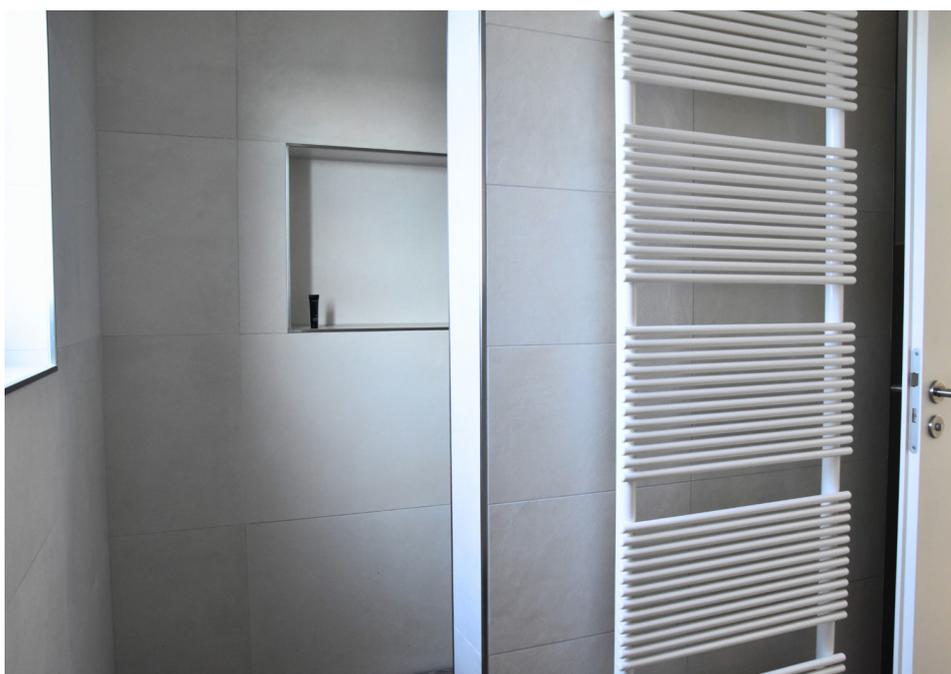
Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



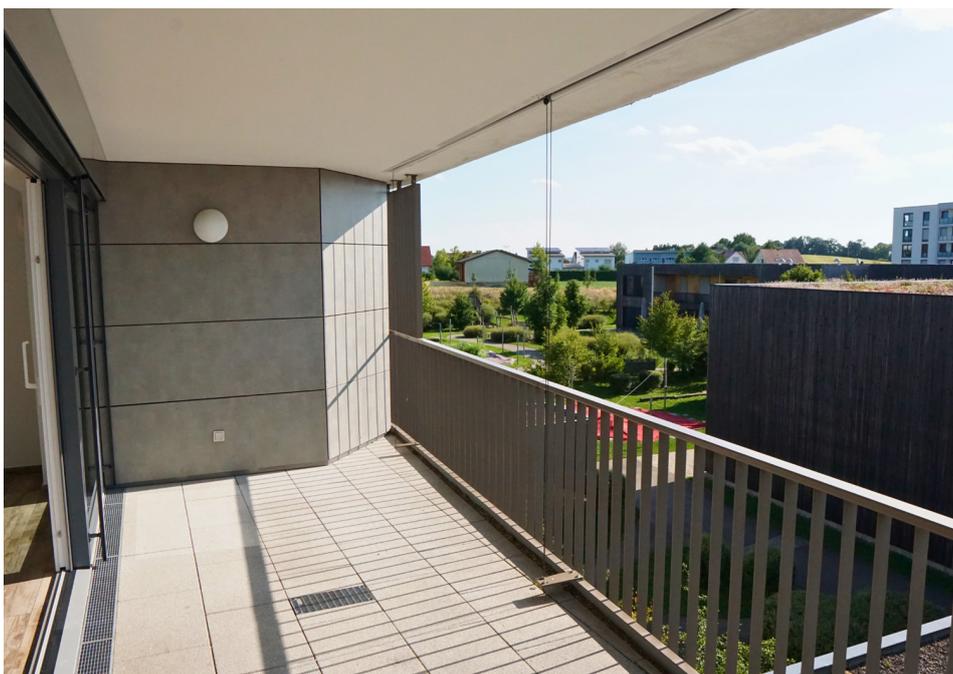
Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



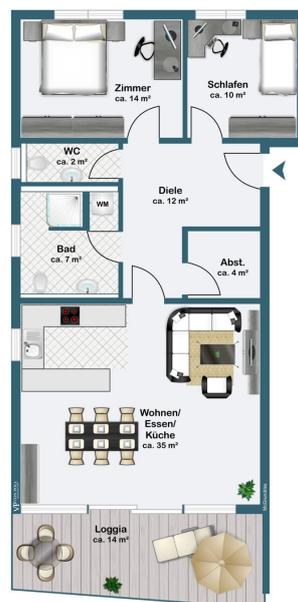
Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## La propiedad



Wohnung

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## Una primera impresión

Diese attraktive 3,5-Zimmerwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Parteien. Dank eines Aufzugs ist die Wohnung sowohl vom Haupteingang im Erdgeschoss als auch direkt vom zugehörigen Tiefgaragenstellplatz aus barrierefrei erreichbar. Im Untergeschoss stehen Ihnen neben dem eigenen Kellerraum auch eine gemeinschaftliche Waschküche sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Das Gebäude wurde 2015 fertiggestellt und wird durch eine zentrale Gasheizung beheizt. Die Wohnung präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand und ist ab dem 01.10.2025 zu vermieten.

Ausstattung:

Das Herzstück dieser modernen Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Westbalkon, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick bis zur Schwäbischen Alb genießen können. Der lichtdurchflutete Wohnraum ist mit bodentiefen Fenstern und einer Doppelschiebetür ausgestattet, die im Sommer ein nahtloses Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenbereich ermöglichen. Die große Fensterfront verfügt über eine dreifache Jalousie, während der Balkon zusätzlich mit einer zweifachen Markise versehen ist.

Neben zwei gemütlichen Schlafzimmern bietet die Wohnung ein Tageslichtbad mit begehrter Dusche, ein separates Gäste-WC mit Fenster sowie einen praktischen Abstellraum nahe der Küche. Der Boden besteht aus Steinfliesen in Holzoptik. Für angenehme Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die wahlweise über ein Smart-Home-System steuerbar ist. Eine moderne Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Glasfaser- und Kupferkabelanschlüsse sowie eine gemeinschaftliche Entkalkungsanlage runden das Angebot ab. Ein Fernsehanschluss ist im Haus nicht vorhanden.

Zu den weiteren Highlights zählen Smart-Home-Beleuchtung, mehrere WLAN-Steckdosen für zusätzlichen Komfort und ein Tiefgaragenstellplatz mit eigener Wallbox (bis zu 11 kW) für das Laden eines Elektroautos.

Der Mieter ist von der Zahlung einer Courtage befreit.

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## Detalles de los servicios

### Grunddaten:

- Etage: 2.OG
- Wohnfläche ca.: 90 m<sup>2</sup>
- Zimmer insgesamt: 3,5
- Schlafzimmer: 2
- Badezimmer: 1
- Gäste-WC: 1
- Balkon: 1
- Kellerabteil: 1
- Stellplatz in der Tiefgarage: 1
- Bezugsfrei: ab 01.10.2025

### Bausubstanz und Energieausweis:

- Baujahr: 2015
- Objektzustand: Neuwertig
- Qualität der Ausstattung: Gehoben
- Heizungsart: Fußbodenheizung
- Wesentlicher Energieträger: Gas
- Endenergieverbrauch: 35,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Energieeffizienzklasse: A

### Kosten:

- Nettokaltmiete inkl. Einbauküche: 1190 €
- Tiefgaragen-Stellplatz inkl. Wallbox bis 11kW: 50 €
- Vorauszahlungen auf Betriebskosten: 200 €
- Gesamtmiete monatlich: 1440 €

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.7.2026.

Endenergiebedarf beträgt 35.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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.

Número de propiedad: 25163015 - 88400 Biberach an der Riß

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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