

**Biberach**

# Apartamento de 3 habitaciones con balcón y plaza de aparcamiento en el corazón de Biberach.

**Número de propiedad: 25163024**



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

**PRECIO DE COMPRA: 318.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 87 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach**

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

Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## De un vistazo

Número de propiedad	25163024	Precio de compra	318.000 EUR
Superficie habitable	ca. 87 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	2	Características	Cocina empotrada, Balcón
Baños	1		
Año de construcción	1987		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior		

Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	01.11.2028	Demanda de energía final	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Clase de eficiencia energética	H
		Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## La propiedad



Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach

## Planos de planta



2. Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach**

## Una primera impresión

Apartamento de 3 habitaciones con balcón en un lugar céntrico de Biberach. Este encantador apartamento, ubicado en la segunda planta de un edificio de uso mixto (7 viviendas y 1 local comercial) en un buen estado, construido en 1987, ofrece aproximadamente 87 m<sup>2</sup> de espacio habitable y una cómoda vivienda con una distribución impecable, en pleno centro de Biberach. El punto fuerte del apartamento es el luminoso salón-comedor, que invita a relajarse y desconectar con su agradable ambiente. Desde aquí, así como desde uno de los dos dormitorios, se accede al balcón orientado al sur, donde se puede disfrutar de abundante sol. La práctica cocina, también accesible desde el salón-comedor, está equipada con todos los electrodomésticos necesarios y amplio espacio de almacenamiento. Junto a ella hay un práctico trastero. Dos dormitorios ofrecen múltiples posibilidades de uso: como dormitorio principal, habitación infantil, habitación de invitados o despacho. El espacioso baño cuenta con dos lavabos, bañera, ducha y conexión para lavadora. El aseo independiente se encuentra junto a él. El apartamento también incluye una plaza de aparcamiento exterior, un sótano privado y acceso a una lavandería compartida, un tendedero y un guardabicicletas. El apartamento cuenta con su propia caldera de condensación de gas con acumulador de agua caliente, lo que le permite controlar su consumo de energía. Esta propiedad ofrece una base sólida para un hogar confortable, que puede personalizar con un poco de creatividad y toques personales. ¿Le interesa? Esperamos poder enseñarle el apartamento en persona.

**Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach**

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1987
- 3 Zimmer (Wohn- Esszimmer, 2 Schlafzimmer)
- Diele, Bad, WC, Küche, Abstellraum,
- 1 Balkon
- Kunststoffisoliertglasfenster
- Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich
- 1 Kellerraum
- 1 gemeinschaftlicher Waschraum
- 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 €

**Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25163024 - 88400 Biberach**

## Otros datos

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 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: 25163024 - 88400 Biberach**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)