

**Biberach**

# Appartement de 3 pièces avec balcon et place de parking au cœur de Biberach

**CODE DU BIEN: 25163024**



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

**PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25163024</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 87 m<sup>2</sup></b>
<b>Étage</b>	<b>2</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1987</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>298.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Étage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Diagnostic énergétique</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.11.2028</b>	Consommation d'énergie	<b>105.00 kWh/m²a</b>
		Classement énergétique	<b>H</b>
		Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2016</b>

CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



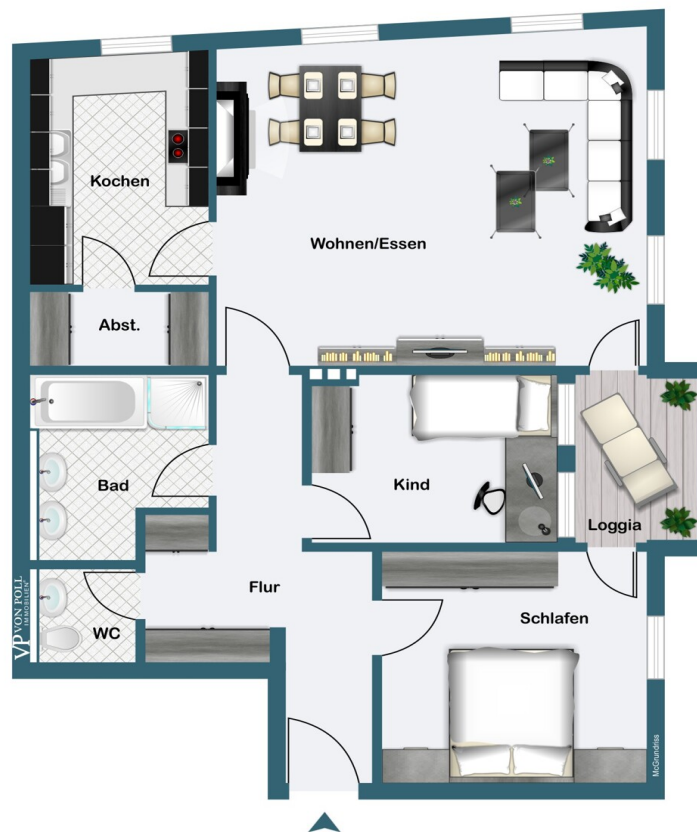
CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach

## Plans d'étage



2. Obergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## Une première impression

Appartement T4 (3 pièces) bien entretenu avec balcon, idéalement situé en plein centre de Biberach. Ce charmant appartement, situé au deuxième étage d'un immeuble mixte (7 logements et 1 local commercial) construit en 1987 et en excellent état, offre environ 87 m<sup>2</sup> de surface habitable et un agencement confortable et bien pensé, en plein cœur de Biberach. La pièce maîtresse de l'appartement est un séjour/salle à manger lumineux, véritable havre de paix et de détente. De là, ainsi que depuis l'une des deux chambres, vous accédez au balcon exposé plein sud, baigné de soleil. La cuisine équipée, également accessible depuis le séjour/salle à manger, est fonctionnelle et dispose de tous les appareils électroménagers nécessaires et de nombreux rangements. Un cellier se trouve juste à côté. Les deux chambres offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambre parentale, chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. La salle de bains spacieuse comprend deux vasques, une baignoire, une douche et un raccordement pour lave-linge. Les toilettes séparées sont situées à proximité. L'appartement comprend également une place de parking extérieure, une cave privative au sous-sol et l'accès à une buanderie commune, un local de séchage et un local à vélos. Il est équipé d'une chaudière à condensation au gaz avec ballon d'eau chaude, vous permettant ainsi de maîtriser votre consommation d'énergie. Ce bien offre un cadre de vie idéal pour un intérieur confortable, que vous pourrez personnaliser à votre goût. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous faire visiter l'appartement.

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## Détails des commodités

- Baujahr 1987
  - 3 Zimmer (Wohn- Esszimmer, 2 Schlafzimmer)
  - Diele, Bad, WC, Küche, Abstellraum,
  - 1 Balkon
  - Kunststoffisoliertglasfenster
  - 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 €

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25163024 - 88400 Biberach**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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