

Biberach

3 szobás apartman erkéllyel és parkolóhellyel Biberach szívében

VP azonosító: 25163024



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 87 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Áttekintés

VP azonosító	25163024
Hasznos lakótér	ca. 87 m ²
Emelet	2
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1987
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	298.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.11.2028	Teljes energiaigény	105.00 kWh/m²a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az ingatlan



VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Alaprajzok



2. Obergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Az első benyomás

Jól karbantartott, 3 szobás, erkélyes lakás Biberach központi részén. Ez a bájos lakás egy jól karbantartott, 1987-ben épült, vegyes funkciójú épület (7 lakóegység és 1 üzlethelyiség) második emeletén található, körülbelül 87 m² lakóteret és kényelmes, jól megtervezett otthont kínál – Biberach belvárosának szívében. A lakás központi eleme a világos nappali/étkező, amely kellemes hangulatával pihenésre és kikapcsolódásra csábít. Innen – valamint a két hálószoba egyikéből – a déli fekvésű erkélyre juthatunk ki, ahol rengeteg napsütésben gyönyörködhetünk. A praktikus, beépített konyha – amely szintén a nappali/étkezőből közelíthető meg – minden szükséges készülékkel és bőséges tárolóhellyel van felszerelve. Közvetlenül mellette egy hasznos tárolóhelyiség található. A két hálószoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál – akár fő hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként is használható. A tágas fürdőszobában két mosdó, kád, zuhanyzó és mosógépcsatlakozás található. A külön WC mellette található. A lakáshoz tartozik egy kültéri parkolóhely, egy privát pince az alagsorban, valamint hozzáférés egy közös mosókonyhához, szárítóhelyiséghez és kerékpártárolóhoz. A lakás saját gázüzemű kondenzációs kazánnal rendelkezik melegvíztárolóval, így Ön szabályozhatja energiafogyasztását. Ez az ingatlan szilárd alapot kínál egy kényelmes otthonhoz, amelyet egy kis kreativitással és néhány személyes aprósággal személyre szabhat. Felkeltette érdeklődését? Alig várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek a lakást.

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25163024 - 88400 Biberach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com