

**Biberach**

# Appartamento di 3 locali con balcone e posto auto nel cuore di Biberach

**Codice oggetto: 25163024**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25163024	Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Superficie netta	ca. 87 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1987		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Gas</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.11.2028</b>	Consumo energetico	<b>105.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2016</b>

Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà



Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà



Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà



Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà



Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà



Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà



Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## La proprietà





Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach

## Planimetrie



2. Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach**

## Una prima impressione

Trilocale ben tenuto con balcone in posizione centrale a Biberach. Questo grazioso appartamento al secondo piano di un edificio ad uso misto ben curato (7 unità abitative e 1 unità commerciale) costruito nel 1987 offre circa 87 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ambiente confortevole con una disposizione ben progettata, proprio nel cuore del centro di Biberach. Il fulcro dell'appartamento è il luminoso soggiorno/sala da pranzo, che invita a rilassarsi e distendersi con la sua atmosfera piacevole. Da qui, così come da una delle due camere da letto, si accede al balcone esposto a sud, dove si può godere di tanto sole. La pratica cucina componibile, accessibile anche dal soggiorno/sala da pranzo, è dotata di tutti gli elettrodomestici necessari e di ampio spazio di stoccaggio. Un utile ripostiglio si trova proprio accanto. Due camere da letto offrono opzioni di utilizzo flessibili: come camera da letto principale, camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. L'ampio bagno è dotato di due lavandini, vasca da bagno, doccia e attacco per la lavatrice. Il WC separato si trova accanto. L'appartamento comprende anche un posto auto esterno, una cantina privata al piano interrato e l'accesso a una lavanderia in comune, un locale stendibiancheria e un deposito biciclette. L'appartamento è dotato di una caldaia a condensazione a gas con serbatoio di accumulo per l'acqua calda, che consente di controllare i consumi energetici. Questa proprietà offre solide basi per una casa confortevole, che è possibile personalizzare con un pizzico di creatività e qualche tocco personale. Incuriositi? Non vediamo l'ora di mostrarvi l'appartamento di persona.

**Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Dettagli dei servizi**

- 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 €

**Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Ulteriori informazioni**

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.

**Codice oggetto: 25163024 - 88400 Biberach**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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