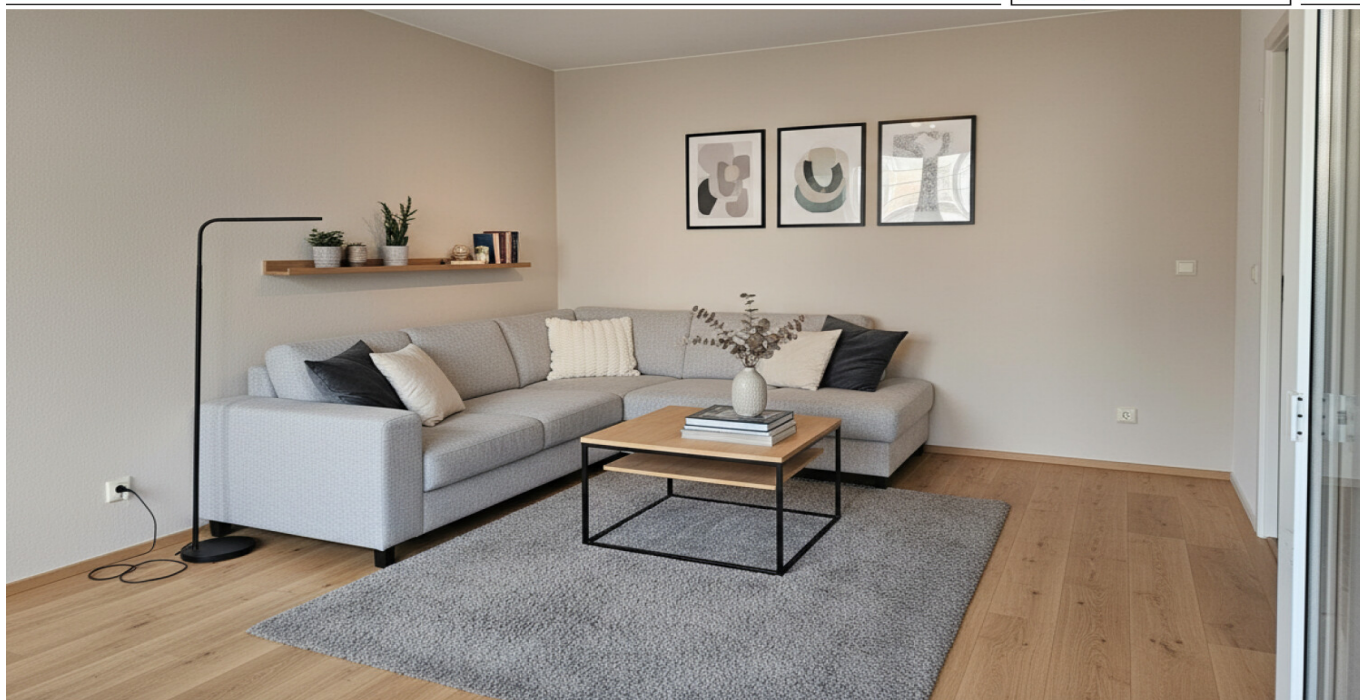


Biberach an der Riß

## Wohnen mit Herz – 2-Zimmerwohnung im liebevollen Mehrgenerationenhaus

*Codice oggetto: 25163025*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50,11 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

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

Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25163025
Superficie netta	ca. 50,11 m <sup>2</sup>
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1999

Prezzo d'acquisto	175.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	09.03.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

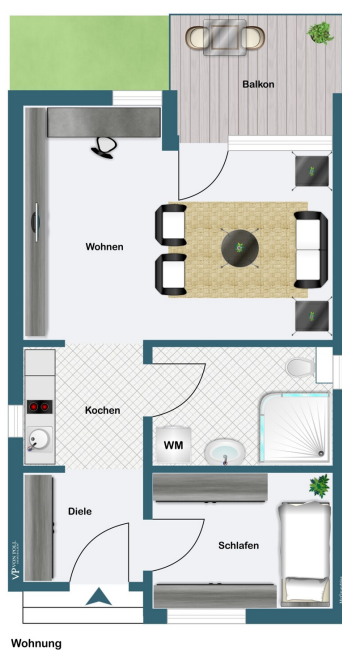
Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà





Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Una prima impressione

Charmante 2-Zimmer-Wohnung im Mehrgenerationenhaus Fünf Linden

Diese praktisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihre barrierefreie Ausstattung und moderate Grundfläche von ca. 50 qm. Die durchdachte Raumaufteilung mit zwei Zimmern bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Wohn- und Schlafbereich oder für Home-Office-Lösungen.

Das Highlight ist die großzügige Terrasse, die einen direkten Zugang zur Natur bietet und zum Entspannen und Genießen einlädt. Die barrierefreie Ausführung mit ebenen Übergängen und breiten Türöffnungen macht diese Wohnung zu einer komfortablen Wahl für jede Lebensphase – ob für junge Erwachsene, Paare oder Menschen mit erhöhtem Mobilitätsanspruch.

Das Mehrgenerationenhaus Fünf Linden  
Unter den Linden

Diese Wohnung ist Teil eines innovativen Mehrgenerationenhauses mit insgesamt 64 Wohneinheiten – einem lebendigen Ort für Menschen aller Altersgruppen. Hier entsteht eine harmonische Wohngemeinschaft, in der Jung und Alt voneinander profitieren.

Gemeinschaftszentrum mit Cafeteria: Das Herzstück des Hauses bildet ein modernes Gemeinschaftszentrum mit integrierter Cafeteria. Hier treffen sich die Bewohner zu Kaffee und Kuchen, tauschen sich aus, knüpfen Freundschaften und erleben ein aktives Gemeinschaftsleben. Der Ort fördert Austausch, Hilfsbereitschaft und gegenseitige Unterstützung zwischen den Generationen.

Das Wohngebiet Fünf Linden zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Biberach und besticht durch eine perfekte Balance zwischen:  
Großzügige Grünflächen und Naherholung laden zu Spaziergängen und Naturgenuss ein  
Gute Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel

Auf freiwilliger Basis werden soziale, hauswirtschaftliche und technische Hilfestellungen organisiert, sodass der Alltag – je nach Lebensphase und Bedürfnis – leichter bewältigt werden kann. Besonders in einer Zeit, in der viele Menschen zunehmend allein leben, bietet dieses Wohnkonzept die Sicherheit, auf Nachbarschaftshilfe zurückgreifen zu können und Herausforderungen gemeinsam anzugehen.

Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Dettagli dei servizi

### Merkmale

- ? 50 qm
- ? Einbauküche
- ? Bad
- ? Barrierefreier Zugang
- ? Ebene Übergänge
- ? Breite Türöffnungen
- ? Behindertengerecht
- ? Terrasse
- ? Grünflächen (gemeinschaftlich)
- ? Naherholungsgebiet

### Gemeinschaftseinrichtungen Gemeinschaftszentrum

- ? Cafeteria
- ? Aufenthaltsraum
- ? Gemeinschaftsveranstaltungen
- ? Generationenübergreifender Austausch

### Lage & Infrastruktur Wohngebiet

- ? Beliebtes Wohngebiet Fünf Linden
- ? Etablierte Nachbarschaft
- ? Hoher Wohnwert

### Nahversorgung & Anbindung

- ? Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
- ? Ärzte/medizinische Versorgung
- ? Schulen in der Nähe
- ? Öffentliche Verkehrsmittel

### Umfeld

- ? Grünes Umfeld
- ? Spazierwege
- ? Natürliche Erholung

### Zielgruppen

- ? Junge Erwachsene
- ? Paare
- ? Berufstätige
- ? Seniorinnen und Senioren
- ? Menschen mit Mobilitätsansprüchen
- ? Generationenübergreifende Lebensmodelle



**Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß**

## Tutto sulla posizione

Die Mehrgenerationen-Wohnanlage „Unter den Linden“ liegt im südlichen Biberacher Stadtteil „Fünf Linden“. Die Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnlage mit guter Anbindung an die Innenstadt und die zentralen Versorgungseinrichtungen.

Die Lage ist geprägt von einer Mischung aus Wohnquartier und Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, eine Apotheke, eine Bankfiliale sowie der Kindergarten „Kinderhäusle Unter den Linden“ sind fußläufig bequem zu erreichen. Der Biberacher Marktplatz und die Innenstadt liegen etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad oder Auto entfernt.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

Direkt vor der Wohnanlage befinden sich die Bushaltestellen „Ritter-von-Essendorf-Straße“ und „Ziegelhausstraße“. Von dort verkehren mehrere Stadtbuslinien der Stadtwerke Biberach, u. a. A.:

Linie 1 (Klinikum – Fünf Linden – ZOB/Bahnhof – Frei? und Hallensportbad)

Linie 11 (Biberach – Bad Buchau)

Linie E (Hauderboschen – Rißegg)

Die Haltestelle „ZOB/Bahnhof Biberach“ ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Anschluss an Regional- und Fernzüge (u. a. RB-Linien Richtung Ulm, Aulendorf, Memmingen).

Anbindung mit dem Auto:

Die Wohnanlage ist verkehrsgünstig gelegen:

Innenstadt Biberach: ca. 5 Minuten

B 312 (Riedlinger Straße): ca. 2–3 Minuten

A 7 (Anschluss Biberach): ca. 10 Minuten

A 96 (Anschluss Memmingen): ca. 25 Minuten

Fuß- und Radweg:

Ein gut ausgebautes Rad- und Fußwegenetz schließt den Stadtteil „Fünf Linden“ an und führt direkt in die Innenstadt, zum Bahnhof, zur Hochschule und zu den Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.3.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 79.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Codice oggetto: 25163025 - 88400 Biberach an der Riß

## 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)