

Biberach an der Riß

# Helle, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Balkon

*Codice oggetto: 26163001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 229.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

- **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: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26163001
Superficie netta	ca. 63 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	229.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Superficie lorda	ca. 15 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## Dati energetici

<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>05.06.2028</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>90.00 kWh/m²a</b>
		<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>C</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1996</b>

Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



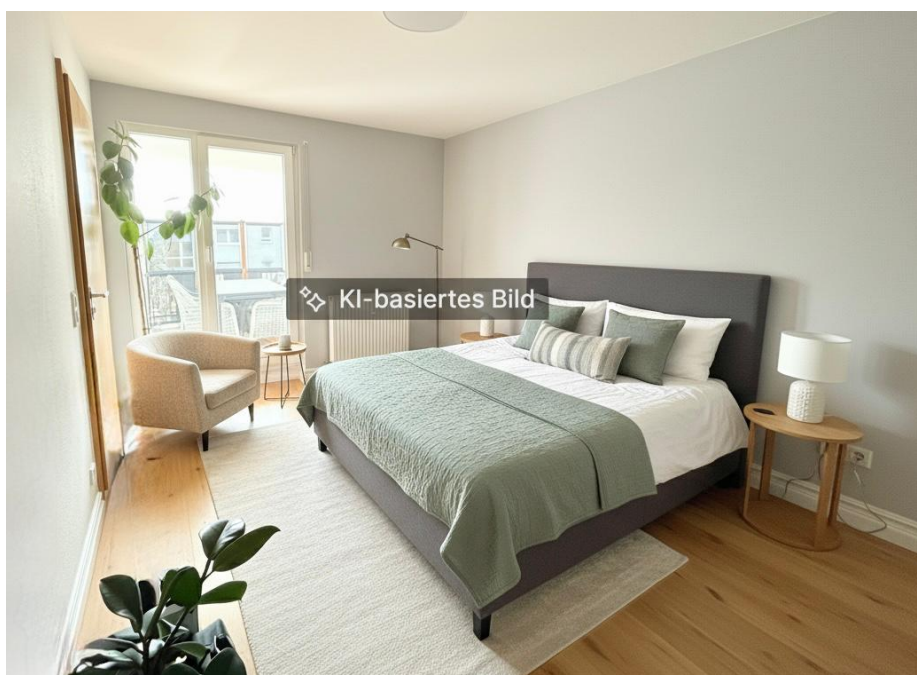
Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## La proprietà



**Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## La proprietà



Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß

## Planimetrie



Wohnung

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: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## Una prima impressione

Diese einladende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses am Mittelberg in Biberach. Das 1997 erbaute Gebäude umfasst insgesamt 20 Wohneinheiten und vermittelt dank seiner ruhigen, zentralen Lage ein angenehmes Wohngefühl.

Auf ca. 63 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, die Komfort und Funktionalität ideal verbindet. Herzstück der Wohnung ist das helle Wohn-Esszimmer, das mit seiner freundlichen Atmosphäre und dem direkten Zugang zum Balkon überzeugt – ein schöner Ort, um sich zu entspannen oder die Sonne zu genießen. Das Wohnhaus verfügt außerdem über einen Aufzug, der Ihnen einen komfortablen Zugang zu allen Etagen ermöglicht.

Die angrenzende Küche ist mit einer praktischen Einbauzeile und allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet. Das gepflegte Tageslichtbad verfügt über Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss und WC ergänzt den Grundriss. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut geschnittenes Schlafzimmer, das ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank bietet.

Zur Wohnung gehören ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerraum. Zusätzlich stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ist derzeit zuverlässig vermietet. Sie bietet somit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine zentrale, solide Wohnlage in Biberach suchen.

Neugierig geworden? Wir freuen uns, Ihnen diese attraktive Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

**Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Dettagli dei servizi**

- Baujahr 1997
- 2 Zimmer (Wohn- Esszimmer, 1 Schlafzimmer)
- Diele, Bad, WC, Küche
- Aufzug
- 1 Balkon
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen,
- 1 Kellerraum
- 1 gemeinschaftlicher Trockenraum
- 1 gemeinschaftlicher Fahrradraum

**Wirtschaftsplan:**

**Hausgeld umlegbar: 150,00€**

**nicht umlegbar: 120,00 €**

**Rücklagenbildung: 84,00 €**

**Gesamt: 354,00 €**

**Rücklage monatlich: 84,00 €**

**Rücklagen gesamt: ca. 50.000,00 €**

**Rücklagen anteilig: ca. 4.800,00 €**

**Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Tutto sulla posizione**

Die 2-Zimmer-Wohnung auf dem Mittelberg in 88400 Biberach bietet eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt – ruhig gelegen, doch zentral mit hervorragender Infrastruktur.

Innerhalb weniger Minuten zu Fuß oder per Bus erreichen Sie die lebendige Innenstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Der Hauptbahnhof Biberach ist schnell erreichbar, ideal für Pendler mit direkten Verbindungen nach Ulm, Friedrichshafen und darüber hinaus.

Direkt an einer Bushaltestelle gelegen, profitieren Sie von exzellenter ÖPNV-Anbindung sowie Rad- und Spazierwegen in der grünen Umgebung. Nahegelegene Grünflächen und Naherholungsgebiete sorgen für hohe Lebensqualität – perfekt für Paare oder aktive Singles.

Die große Kreisstadt Biberach hat einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein großes kulturelles Angebot sowie alle Arten von Bildungseinrichtungen von der Grundschule über Gymnasien unterschiedlicher Ausrichtung, alle Berufsfachschulen bis hin zu Hochschulen, verschiedene Kinderbetreuungseinrichtungen und seine landschaftlich reizvolle Umgebung machen diese Stadt zu einem beliebten Wohnort in Oberschwaben. Es finden sich viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad und Naturbadeseen, mehrere Sport- und Tennisplätze, sowie schöne Rad- und Wanderwege in der Umgebung. Zahlreiche Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze in der näheren Umgebung sowie die Nähe zu den Bergen und dem Bodensee runden das Angebot ab. Entdecken, erkunden und erleben Sie den Landkreis Biberach in seiner ganzen Vielfalt. Der malerische Landkreis ist bekannt für seine imposanten, historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen. Nicht umsonst wird er auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist auch das Federseemoor mit seinen archäologischen Funden in Bad Buchau. Seit Juni 2011 gehören die dortigen Pfahlbauten zum Unesco-Weltkulturerbe.

Biberach verfügt über eine starke, florierende Wirtschaft. Den ca. 32.000 Einwohnern von Biberach stehen ca. 24.000 Arbeitsplätze gegenüber. Die Arbeitslosenquote der Stadt Biberach gehört zu den niedrigsten in Deutschland.

**Codice oggetto: 26163001 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26163001 - 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)**