Biberach

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz im Herzen von Biberach

Número da propriedade: 25163024

PREÇO DE COMPRA: 318.000 EUR • **ÁREA:** ca. 87 m² • **QUARTOS:** 3

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Numa vista geral

Número da propriedade	25163024
Área	ca. 87 m²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1987
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	318.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	01.11.2028

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	105.00 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2016

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

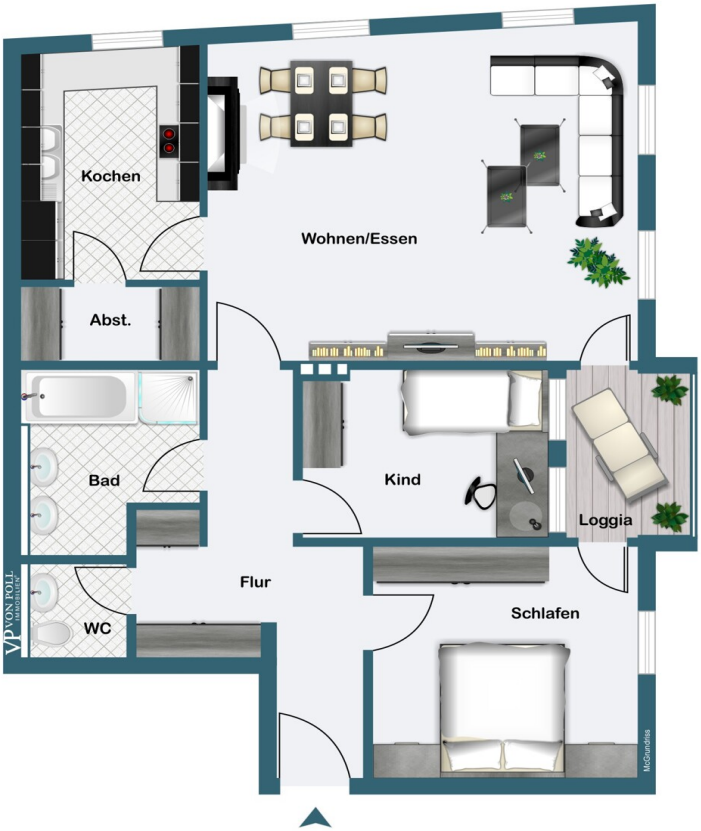
O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

O imóvel

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Plantas dos pisos



2. Obergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Uma primeira impressão

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Biberach

Diese charmante Wohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit 7 Wohn - und einer Gewerbeeinheit aus dem Jahr 1987 bietet Ihnen auf ca. 87 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung – mitten in der Innenstadt von Biberach.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist das helle Wohn-Esszimmer, das mit seiner angenehmen Atmosphäre zum Wohlfühlen einlädt. Von hier – sowie von einem der beiden Schlafzimmer – haben Sie Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, auf dem Sie viele Sonnenstunden genießen können.

Die praktische Einbauküche - auch über das Wohn- Esszimmer erreichbar - ist mit allen notwendigen Elektrogeräten und ausreichend Stauraum ausgestattet. Direkt daneben befindet sich ein nützlicher Abstellraum.
Zwei Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das großzügige Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken, eine Badewanne, eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC liegt direkt daneben. Zur Wohnung gehören außerdem ein Außenstellplatz, ein eigener Kellerraum im Untergeschoss sowie die gemeinschaftlich nutzbare Waschküche, ein Trockenraum und ein Fahrradraum. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gasbrennwerttherme mit Warmwasserspeicher, sodass Sie Ihren Energieverbrauch selbst steuern können.

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für ein behagliches Zuhause, das Sie mit etwas Kreativität und persönlicher Note modern gestalten können.

Neugierig geworden? Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einer Besichtigung persönlich vorzustellen.

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Detalhes do equipamento

- 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 €

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25163024 - 88400 Biberach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com