

Biberach an der Riß

# Charmante 2-Zimmer Maisonettewohnung mit 2 Balkonen in zentraler Innenstadtlage von Biberach

Número da propriedade: 26163016



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

PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 68 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

**Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß**

- 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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## Numa vista geral

Número da propriedade	26163016	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 68 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	2008		

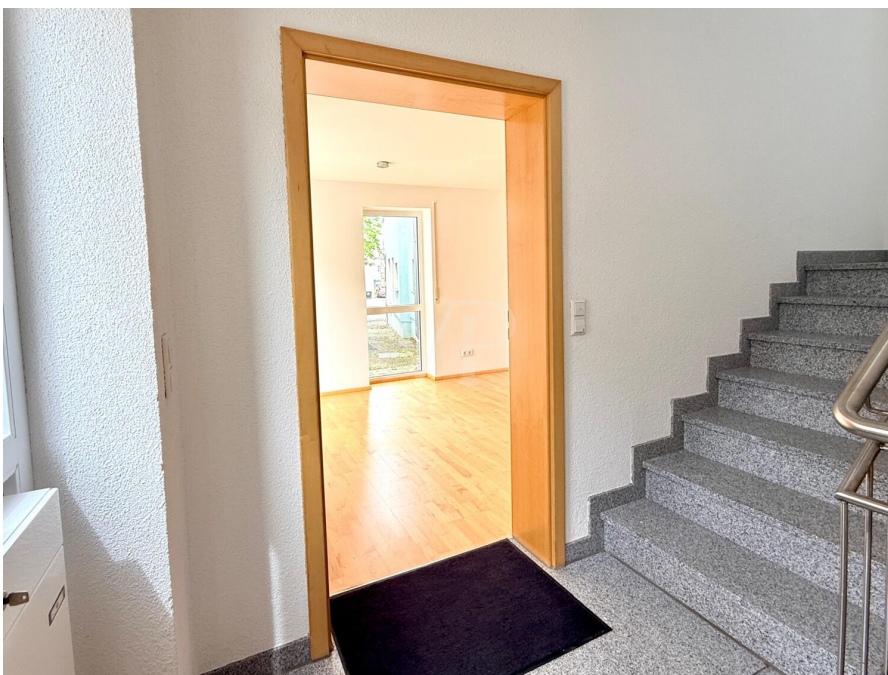
Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	69.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.07.2029	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

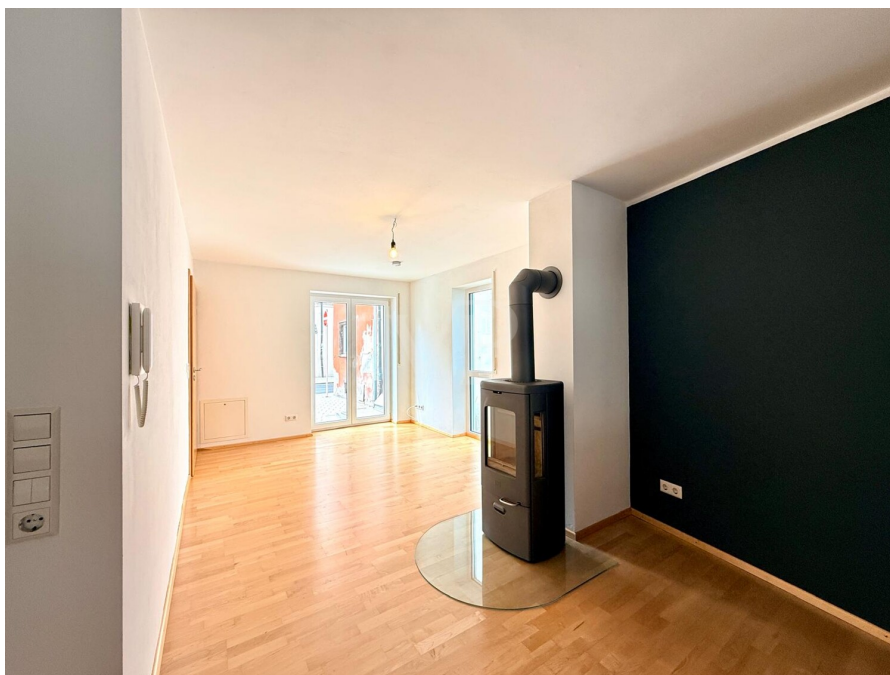
Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



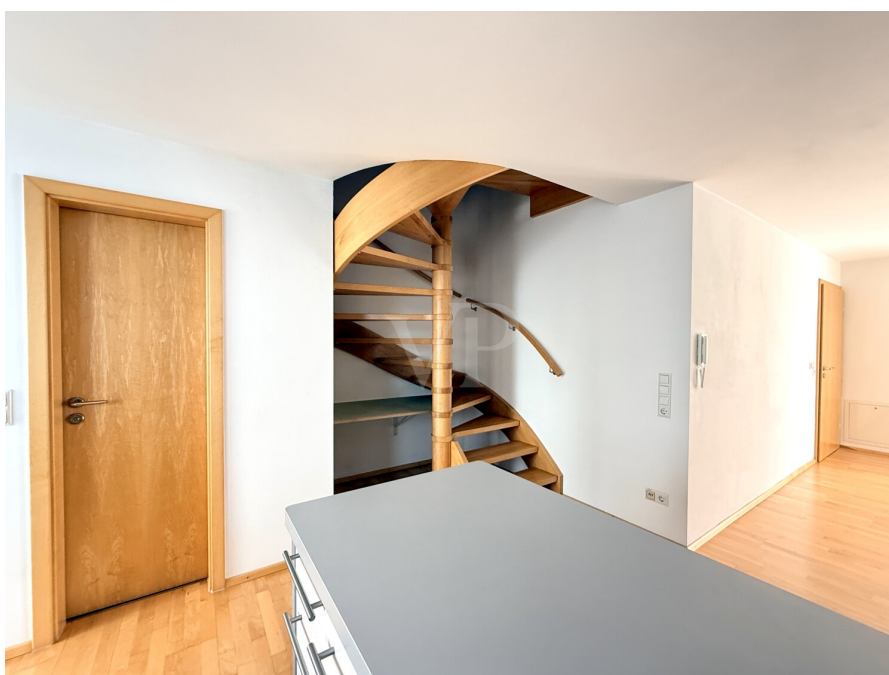
Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



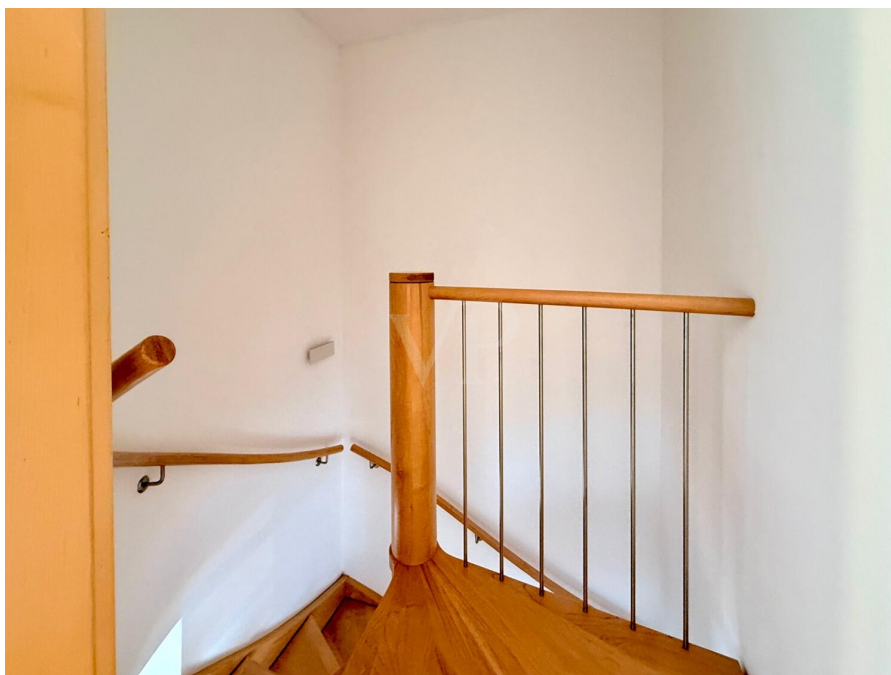
Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## O imóvel



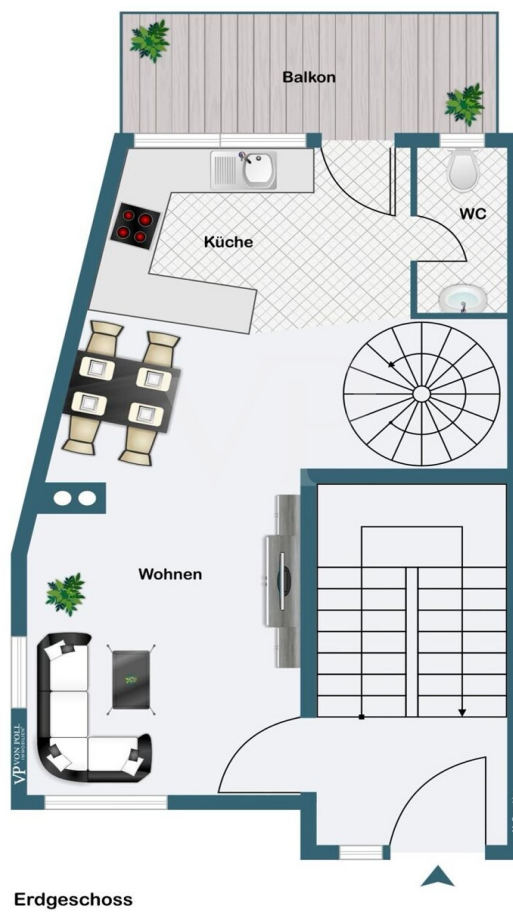
Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

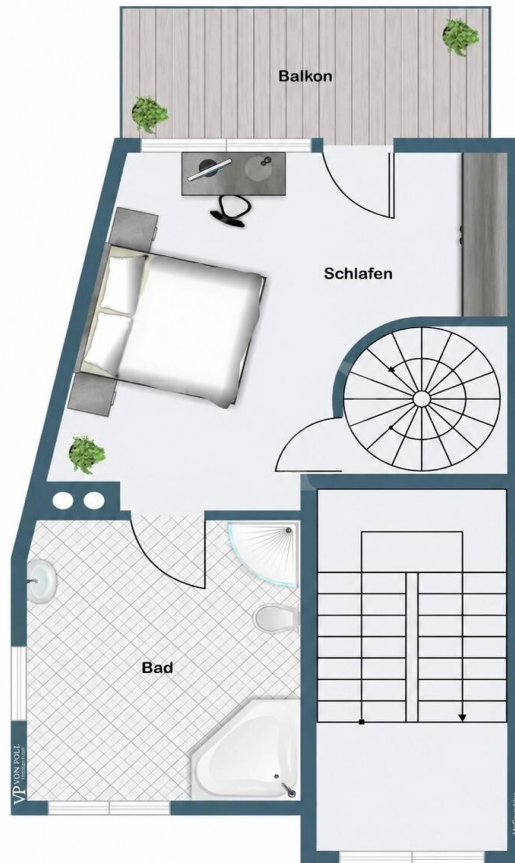
## O imóvel



Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß

## Plantas dos pisos





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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß**

## Uma primeira impressão

**Charmante 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit zwei Balkonen in der Innenstadt von Biberach**

**Diese helle und modern ausgestattete 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung aus dem Jahr 2008 befindet sich in einem gepflegten Haus mit nur zwei Wohneinheiten und bietet ein besonderes Wohngefühl auf zwei Ebenen.**

**Über den gemeinsamen Hauseingang gelangen Sie in das gemeinsame Treppenhaus und von dort aus direkt in den offen gestalteten Wohnbereich der Wohnung. Wohnzimmer, Essbereich und die moderne Küche mit hochwertiger Einbauküche bilden einen harmonischen Raum mit viel Licht und angenehmer Atmosphäre. Der Wohn- und Essbereich wird stilvoll durch einen Holzofen voneinander getrennt, der zusätzlich für Gemütlichkeit sorgt.**

**Von der Küche aus erreichen Sie den großen Balkon, der sich über die gesamte Breite des Hauses erstreckt und viel Platz zum Entspannen bietet. Auf der Erdgeschossenebene befindet sich außerdem ein modernes Gäste-WC.**

**Über eine hochwertige massive Wendeltreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort befinden sich das großzügige Schlafzimmer mit Zugang zu einem weiteren Balkon über die gesamte Hausbreite sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch.**

**Zur Wohnung gehören zusätzlich ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Technikraum.**

**Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gasheizung. Ein Fernwärmeanschluss befindet sich bereits im Gebäude und bietet ideale Voraussetzungen für eine spätere Umstellung**

**Die Wohnung überzeugt durch ihre helle Raumgestaltung, moderne Ausstattung und den besonderen Charme einer Maisonette-Wohnung. Ideal für Singles oder Paare, die ein stilvolles Zuhause suchen.**

**Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Detalhes do equipamento**

- Baujahr 2008
  - 1 Wohn- Esszimmer- Küche
  - 1 Schlafzimmer
  - 1 WC
  - 1 Bad mit Wc
  - 2 Balkon
  - Kunststofffenster
  - Bodenbeläge: Parkett, Fliesen,
  - 1 Kellerraum
- Die Wohnung ist frei und bezugsbereit  
Wirtschaftsplan  
Hausgeld: 172,00 €  
Abschlag für Gas: ca. 100,00 € ( im Hausgeld enthalten)  
Rücklagen anteilig: ca. 4.000€

**Número da propriedade: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß**

## **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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß**

## **Outras informações**

**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: 26163016 - 88400 Biberach an der Riß**

## **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](mailto:biberach@von-poll.com)**

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

---

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