

Biberach an der Riß

4,5 Zimmer Wohnung mit weitläufiger Aussicht

Objektnummer: 24163022



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 348.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,48 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Auf einen Blick

Objektnummer	24163022
Wohnfläche	ca. 101,48 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	6
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1964
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	348.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.08.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Die Immobilie



Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Ein erster Eindruck

Die hier beschriebene Immobilie ist eine Wohnung im 6.Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus dem Jahr 1964. Die Wohnfläche beträgt ca. 101,48 m² und umfasst 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein Gäste WC ist neben dem Bad vorhanden. Die Wohnung wurde im Jahr 2019 umfassend saniert und modernisiert, einschließlich der Böden, Wände, des Bades und der Elektrik. Ein Highlight sind die neuen Echtholzparkettböden und die hochwertige Küche der Firma Grell. Der Wohnbereich besticht durch einen geräumigen Balkon mit herrlicher Fernsicht, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Zudem werden die Rollläden elektrisch betrieben, um den Komfort zu steigern. Das Gebäude verfügt über einen modernen Edelstahl-Fahrradständer, der im Jahr 2022 erneuert wurde, was den barrierefreien Zugang zur Wohnung gewährleistet. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage und ist in einem gepflegten Zustand. Die Lage bietet kurze Wege sowohl in die Stadt als auch in die umliegende Natur. Die Ausstattungsqualität wird als normal eingestuft, bietet jedoch alle notwendigen Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen. Der Energieausweis wurde vor der Erneuerung der Heizung erstellt, daher ist das Baujahr laut Energieausweis 1987. Die Heizung wurde jedoch 2017/2018 erneuert. Alles in allem handelt es sich um eine großzügige Wohnung mit modernem Interieur und einer praktischen Raumaufteilung. Die Immobilie eignet sich ideal für eine Familie oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit guter Anbindung an die Stadt und die Natur sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Wohnung überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Ausstattung und Details

- barrierefrei / seniorengerecht
- 3 Schlafzimmer
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Platz für Waschmaschine und Trockner
- großer Balkon mit toller Fernsicht
- Kellerraum
- Einzelgarage
- neue Küche 2019
- neue Garderobe 2019

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Alles zum Standort

Die Lage des Hauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich ebenfalls in der Nähe, was die Immobilie besonders für Familien attraktiv macht. Das Talfeld ist ein Stadtteil, der schon immer architektonische Vielfalt und ein angenehmes Wohngefühl verkörpert hat. Die Innenstadt, Schulen und der Bahnhof sind mit dem Auto in nur 5 Minuten und mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß in etwa 15 bis 25 Minuten erreichbar. Zudem bietet das Talfeld eine gute Anbindung an die B30 in Richtung Ulm oder Friedrichshafen. Biberach ist eine Stadt mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Die historische Altstadt, ein breites kulturelles Angebot sowie verschiedene Bildungseinrichtungen von der Grundschule bis zur Hochschule machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort. Es gibt zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen und die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet viele Freizeitmöglichkeiten wie ein großes Freibad, Naturbadeseen, Sport- und Tennisplätze sowie Rad- und Wanderwege. Auch Thermal- und Erlebnisbäder sowie schöne Golfplätze sind in der Umgebung zu finden. Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu den Bergen und zum Bodensee. Der Landkreis Biberach ist bekannt für seine eindrucksvollen historischen Klosteranlagen, Kirchen und Kapellen und wird auch als "Himmelreich des Barock" bezeichnet. Weit über die Kreisgrenzen hinaus bekannt ist das Federseemoor in Bad Buchau, dessen Pfahlbauten seit Juni 2011 zum UNESCO-Weltkulturerbe gehören. Biberach ist ein wirtschaftlich starker und prosperierender Landkreis. Auf rund 32.000 Einwohner kommen etwa 24.000 Arbeitsplätze, was die niedrige Arbeitslosenquote in der Stadt erklärt. Bei der Akademikerquote und den Investitionen in Zukunftsbranchen liegt Biberach auf Platz 9 von 402. Im Landkreis gibt es zwei Hochschulen. Biberach liegt verkehrsgünstig an der B 30 mit schnellen Verbindungen nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bahnhof ist gut an den Nah- und Fernverkehr angebunden und die internationalen Flughäfen Memmingen und Friedrichshafen liegen in der Nähe. Auch der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar. Insgesamt bietet Biberach eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24163022 - 88400 Biberach an der Riß

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach
E-Mail: biberach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com