

Biberach an der Riß

# Exklusive Neubauwohnung in Bergerhausen, Biberach - Modernes Wohnen mit Nachhaltigkeitskonzept

Objektnummer: 24163035



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

MIETPREIS: 1.075 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76,69 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

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

Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163035	Mietpreis	1.075 EUR
Wohnfläche	ca. 76,69 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	230 EUR
Zimmer	3	Wohnung	Etagenwohnung
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergiebedarf	25.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
		Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

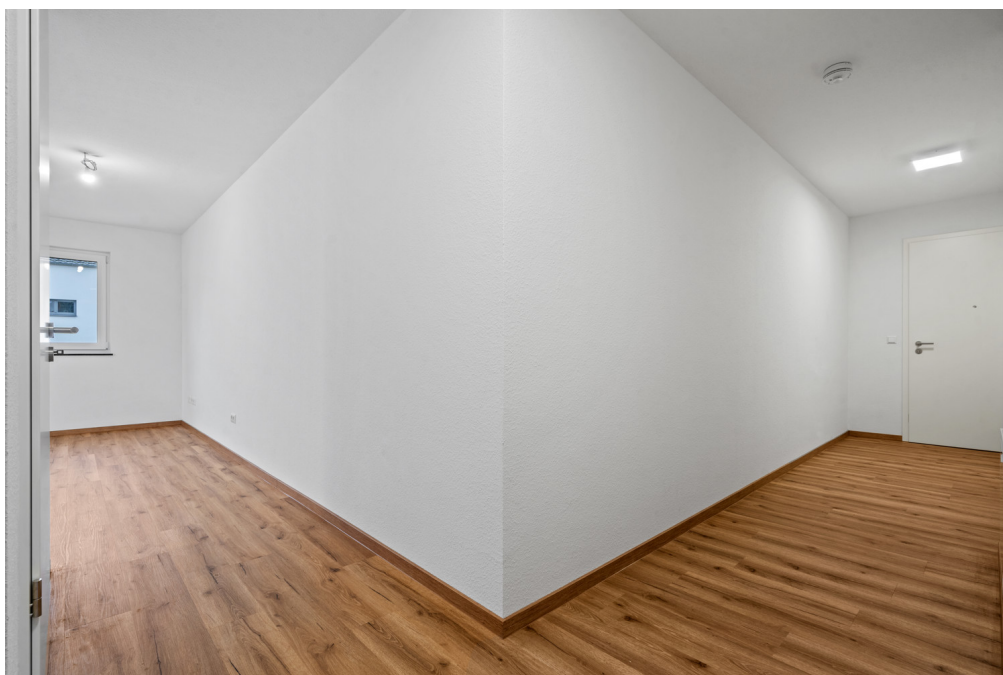
## Die Immobilie





Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



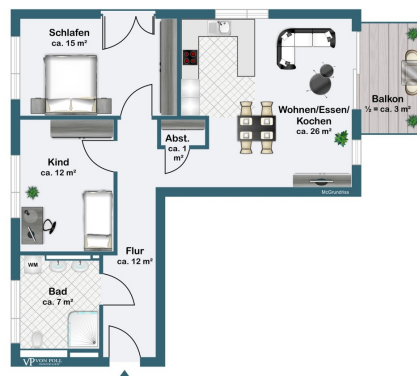
Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Obergeschoss



Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Exklusive Neubauwohnung in Bergerhausen, Biberach - Modernes Wohnen mit Nachhaltigkeitskonzept Hier ist der ergänzte Text mit einem schönen großen Badezimmer und ebenerdiger Dusche: Diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss bietet auf ca. 76 qm allen Komfort für anspruchsvolles Wohnen. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zu einem einladenden Balkon - perfekt für entspannte Momente im Freien. Zwei separate Schlafzimmer gewährleisten Privatsphäre, während ein praktischer Abstellraum zusätzlichen Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight ist das großzügige, modern gestaltete Badezimmer. Mit seiner ebenerdigen, geräumigen Dusche bietet es nicht nur höchsten Komfort, sondern auch ein Gefühl von Luxus. Die großformatigen Fliesen und die elegante Sanitärausstattung verleihen dem Raum eine zeitlose Eleganz. Dank der cleveren Raumaufteilung finden Sie hier ausreichend Platz für einen Doppelwaschtisch und zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten. Ein großes Fenster sorgt für natürliches Licht und eine angenehme Atmosphäre, die zum Entspannen einlädt und Ihren täglichen Wellness-Moment zu Hause ermöglicht. Ausstattungshighlights: - Moderne, neue Einbauküche - Hochwertiger Bodenbelag mit Fußbodenheizung für behagliche Wärme - Aufzug für barrierefreien Zugang - Tiefgaragenstellplatz mit Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge - KfW 55 EE-Standard für energieeffizientes Wohnen - Innovative Wärmepumpe mit Geothermie-Nutzung - Zukunftsweisendes Mieterstrommodell Preise: 1.075.- € Kaltmiete 230.- € Nebenkosten 65.- € Küche 60.-€ TG-Stellplatz Die Wohnung besticht durch eine modern gestaltete Einbauküche, die höchste Ansprüche an Funktionalität und Design erfüllt. Küchen-Highlights: Hochwertige Markeneinbaugeräte Elegante Arbeitsplatte in zeitlosem Design Ausreichend Stauraum durch durchdachte Schrankkonzeption Moderne Beleuchtung Energieeffiziente Elektrogeräte Praktische Arbeitsflächen für komfortables Kochen Die integrierte Küche ist ein zentrales Element der Wohnung und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Sie fügt sich harmonisch in den großzügigen Wohn- und Essbereich ein und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Neubauwohnung. Nachhaltiges Wohnkonzept: Die Wohnung überzeugt durch ihr durchdachtes Energiekonzept. Die Kombination aus Wärmepumpe und Geothermie sorgt für eine umweltfreundliche und kostengünstige Energieversorgung. Das integrierte Mieterstrommodell ermöglicht zusätzlich die Nutzung von lokal erzeugtem Strom zu attraktiven Konditionen. Lage und Infrastruktur: Bergerhausen in Biberach an der Riß bietet eine ausgezeichnete Wohnlage mit einer Mischung aus urbaner Anbindung und naturnaher Umgebung. Diese Wohnung vereint modernstes Wohnen mit Nachhaltigkeit und Komfort. Sie ist ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und zukunftsorientiertes Wohnen legen.



Sichern Sie sich jetzt die Chance auf Ihren Erstbezug in dieser exklusiven Wohnanlage!

Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Alles zum Standort

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. Auf Rang 9 von 402: Hier leben viel Akademiker und es wird enorm in Branchen mit Zukunft investiert. Im Landkreis Biberach gibt es zwei Hochschulen. Auf Rang 5 von 402: Bei Gesundheit und Demografie. Das liegt vor allem an der jungen Bevölkerung, die hier lebt, zur Schule geht und studiert. Ein junger Landkreis: Im Raum Biberach leben überdurchschnittlich viele Kinder. Biberach liegt verkehrsgünstig unmittelbar an der B30, mit autobahnähnlich ausgebauter Direktverbindung nach Ulm (ca. 40 km entfernt) und Friedrichshafen/Bodensee (ca. 60 km entfernt). Der Bundesbahn und Busbahnhof bietet alle Möglichkeiten des Nah- und Fernverkehrs. Die internationalen Flughäfen von Memmingen und Friedrichshafen liegen im näheren Umfeld, der Flughafen Stuttgart ist gut erreichbar.

Objektnummer: 24163035 - 88400 Biberach an der Riß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 25.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

Objektnummer: 24163035 - 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](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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