

Biberach an der Riß

# Familienwohnung mit wohnlicher Raumaufteilung und weiterem Zimmer im Dachgeschoss

Objektnummer: 24163012



KAUFPREIS: 316.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24163012 - 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: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163012
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	316.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	121.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

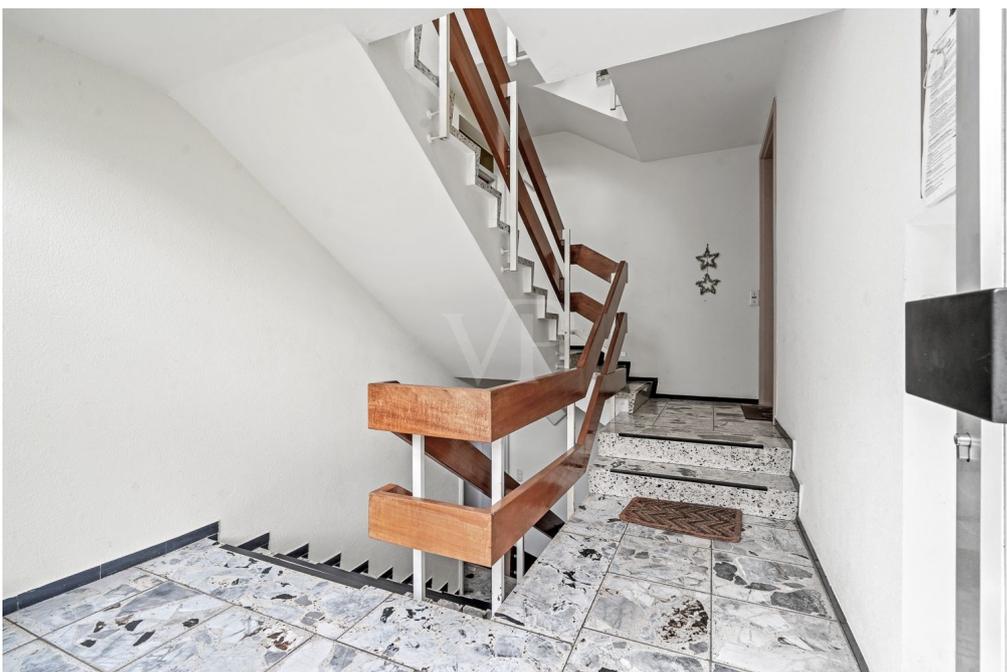
Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



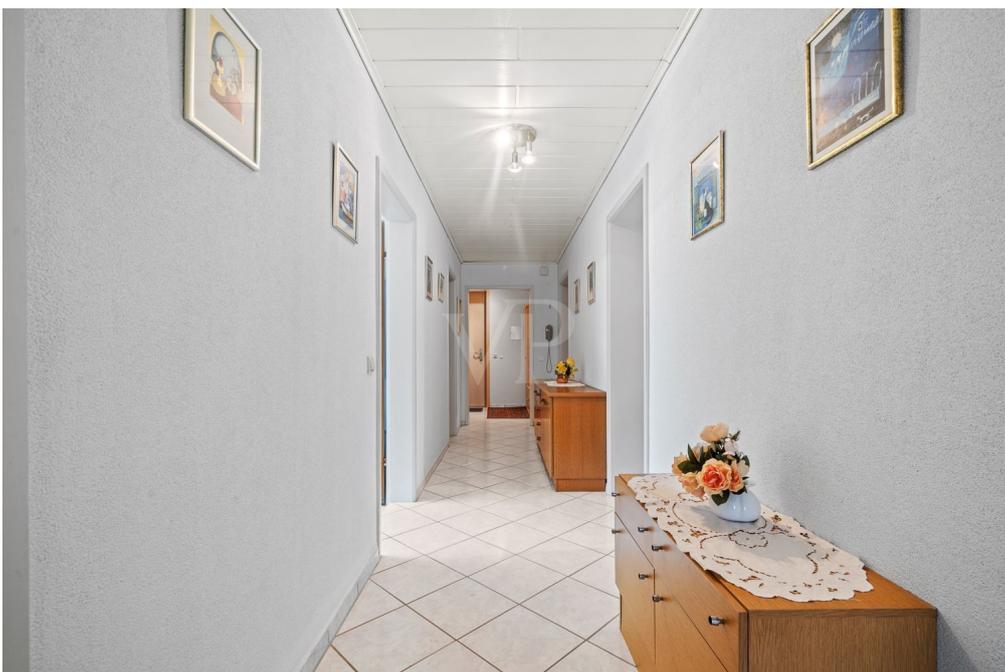
Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie

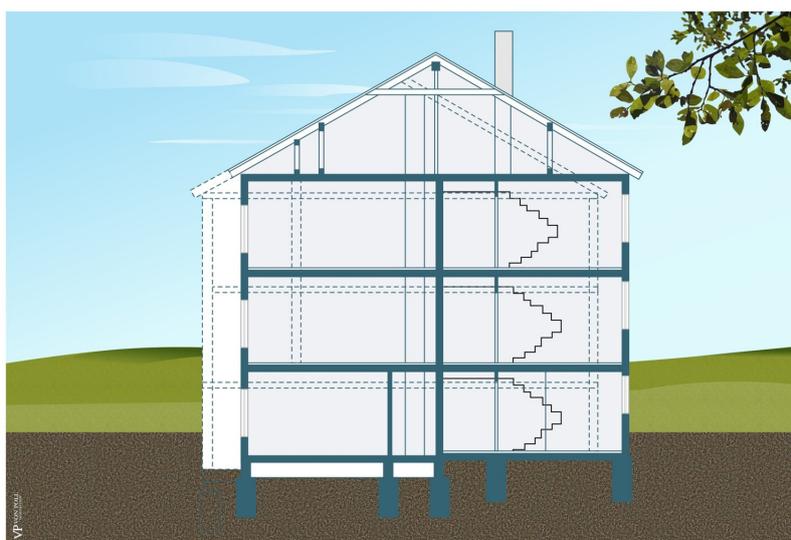


Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Grundrisse



Erdgeschoss



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: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Die gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1965 erbaut wurde. Das Objekt wurde 2012 modernisiert und präsentiert sich daher in einem guten Zustand. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Raumaufteilung ist familienfreundlich gestaltet, wodurch sich die Immobilie ideal für Paare oder kleine Familien eignet. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, die Küche, das Bad sowie ein Gäste-WC. Das Dachgeschoss bietet Platz für ein weiteres Zimmer, das als Arbeitszimmer oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden kann. Zur Ausstattung der Wohnung gehören eine Garage und ein Kellerraum, die zusätzlichen Stauraum bieten. Die Heizung wurde 2012 auf eine moderne Gas-Zentralheizung umgerüstet, was für eine effiziente Wärmeregulierung sorgt. Die Wohnlage ist angenehm und ruhig, was zu einem entspannten Wohnumfeld beiträgt. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als solide und gepflegt, mit einer normalen Ausstattungsqualität. Die Wohnung bietet ausreichend Platz für eine Familie und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung. Durch die zentrale Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Interessenten, die auf der Suche nach einer geräumigen Wohnung mit guter Wohnlage sind, sollten sich dieses Angebot genauer anschauen. Die Immobilie bietet eine attraktive Kombination aus Komfort und Funktionalität und könnte das ideale Zuhause für zukünftige Bewohner darstellen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Ausstattung und Details

Erdgeschoss:

3 Schlafzimmer, Wohn- Esszimmer (durch Schiebetüre getrennt möglich), Küche, Bad, HwR, Gäste WC, Balkon, Kellerraum, Garage

Dachgeschoss:

1 Schlafzimmer mit Küche, separate Toilette.

---

Gastherme wurde im Jahr 2012 erneuert.

Objektnummer: 24163012 - 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. Der Mittelberg 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 der Mittelberg 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 bieten Biberach und der Landkreis eine vielfältige Lebensqualität mit einer starken Wirtschaft, guten Bildungseinrichtungen, vielen Freizeitmöglichkeiten und einer landschaftlich reizvollen Umgebung.

Objektnummer: 24163012 - 88400 Biberach an der Riß

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 121.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist D. Der Energieausweis wird derzeit nochmals überarbeitet und steht in Kürze zur Verfügung. Das monatliche Hausgeld beträgt 390,00 EUR davon sind 80 EUR an Rücklagen berücksichtigt.

Objektnummer: 24163012 - 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)