

Biberach an der Riß

# Große luxuriöse Wohnung in gesuchter Wohnlage

Objektnummer: 24163018



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5

Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163018
Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Tiefgarage

Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision beträgt 1,19 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	120.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.09.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



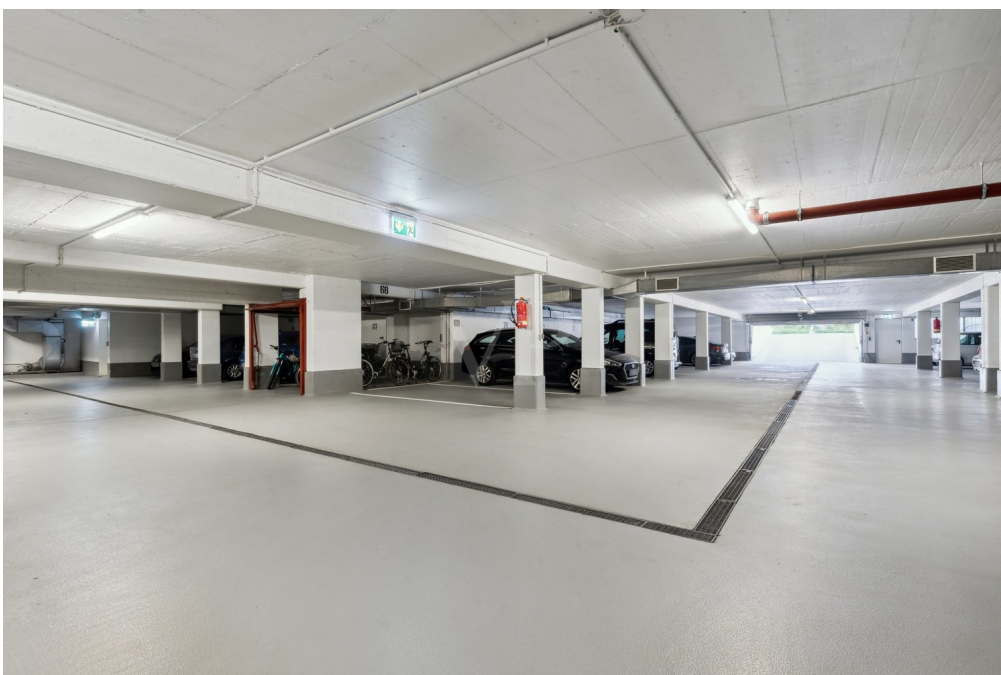
Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Ein erster Eindruck

Modernes Wohnen in begehrter Umgebung: Geräumige Wohnung in neuwertigem Zustand! Willkommen in Ihrem neuen, großzügigen Zuhause! Diese hochwertig ausgestattete Wohnung mit beeindruckenden 205m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet nicht nur Platz, sondern auch ein exklusives Wohnerlebnis. Herzstück sind das großzügige Wohnzimmer (ca. 36m<sup>2</sup>) und der 2020 komplett renovierte Ess- und Kochbereich (ca. 40m<sup>2</sup>, Investition: 100.000€) - ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen können. Mit fünf Schlafzimmern, Wohnzimmer (31,8 m<sup>2</sup>) zwei Badezimmern (eines davon mit Badewanne) und einem Gäste-WC ist hier Platz für alle. Genießen Sie auch die Freiheit von zwei Balkonen, die einen unverbaubaren Blick ins Grüne bieten. Diese Immobilie besticht durch hochwertige Materialien und eine erstklassige Verarbeitung. Schon beim Betreten beeindruckt der fugenlose PU-Boden. Die Küche im Essbereich ist nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker. Zwei elektrische Fußbodenheizungen sorgen hier für konstante Wärme. Das Wohnzimmer besticht durch edles Holzparkett und einen modernen Heizkamin mit Verglasung, der im Winter für eine warme und gemütliche Atmosphäre sorgt. Diese Wohnung ist mehr als ein Zuhause, sie ist eine Investition in Lebensqualität. Der Grundriss, die ideale Lage und die Raumvielfalt machen sie ideal für Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen oder alternative Wohnkonzepte wie Senioren-WGs. Sogar eine Teilung der Wohnung in zwei separate Einheiten von ca. 65m<sup>2</sup> und 140m<sup>2</sup> ist möglich, um individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. So einzigartig wie die Wohnung selbst ist auch ihre Lage: Ruhig in der Nähe eines Naherholungsgebietes gelegen, kann man hier ungestört die Natur genießen. Dennoch sind die Wege in die Innenstadt kurz und bequem - ca. 10 Minuten zu Fuß genügen. Die Lage ist so einzigartig wie die Wohnung selbst: Ruhig in der Nähe eines Naherholungsgebietes gelegen, kann man hier ungestört die Natur genießen. Trotzdem sind die Wege in die Innenstadt kurz und bequem - ca. 10 Minuten zu Fuß genügen. Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand und bietet zahlreiche, weitere Annehmlichkeiten: zwei renovierte Mehrfachgaragen, ein ebenerdiger, gemeinschaftlicher Fahrradraum, ein heller Trockenraum sowie ein Aufzug für maximalen Komfort. Zusammengefasst handelt es sich bei dieser Immobilie um eine großzügige und geschmackvoll eingerichtete Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup>. Mit 7 Zimmern, 2 Kellerräumen (18,5 und 12,2 m<sup>2</sup>) und einem Hobby-/Partyraum (11,5 m<sup>2</sup>), modernen Bädern und einer hochwertigen Ausstattung bietet diese Wohnung den idealen Raum zur Entfaltung. Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Innenstadt und bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Wir freuen uns darauf, Sie kennen zu lernen und Ihnen bei der Verwirklichung Ihrer Wohnträume behilflich zu sein!



Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Ausstattung und Details

Ausstattung im Überblick:

Wohnfläche: ca. 178 m<sup>2</sup>

7 Zimmer für flexible Nutzungsmöglichkeiten

2 Kellerräume und ein vielseitiger Hobby/Partyraum

Moderne Bäder für Komfort und Stil

Hochwertige Ausstattung für anspruchsvolles Wohnen

Ideale Lage für höchste Lebensqualität:

Diese Wohnung punktet nicht nur mit ihrer Großzügigkeit und der hochwertigen Ausstattung, sondern auch mit ihrer Lage. Ruhig gelegen und dennoch zentral ermöglicht sie kurze Wege in die Innenstadt. Genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne und die Ruhe einer angenehmen Nachbarschaft.

Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Alles zum Standort

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. Ausstattung im Überblick:

Objektnummer: 24163018 - 88400 Biberach an der Riß

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 120.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24163018 - 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)