

Biberach an der Riß

## Gemütliche Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss eines Reihenhauses

Objektnummer: 25163002



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

KAUFPREIS: 218.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25163002 - 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: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25163002   |
| Wohnfläche   | ca. 77 m²  |
| Zimmer       | 3          |
| Schlafzimmer | 2          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 1956       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 218.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2006                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                 |

Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Etagenheizung                                                              |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie





Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Die Immobilie



Obergeschoss

**Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte Wohnung im 1. OG eines Reihenhauses aus dem Baujahr 1956 befindet sich in attraktiver Lage von Biberach an der Riß, im beliebten Stadtteil Birkendorf – direkt gegenüber von Böhringer. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss bietet die Wohnung ein behagliches Wohnambiente für Paare, kleine Familien oder Individualisten. Highlights der Wohnung sind: 3 gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Kinderzimmer. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zum Balkon mit Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden. Die moderne Einbauküche und das Tageslichtbad sorgen für zeitgemäßen Komfort. Das Dachgeschoss wurde 2006 aufwendig modernisiert und als zusätzlicher Wohnraum mit eigenem WC ausgebaut – perfekt als Gäste-, Arbeits- oder Jugendzimmer. Ein eigener Gartenanteil lädt zum Verweilen, Gärtnern und Spielen ein. Die Lage in einer ruhigen und gewachsenen Nachbarschaft bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zur Innenstadt. Dank der Nähe zu Böhringer profitieren Berufspendler von einer hervorragenden Anbindung. Der Energieausweis befindet sich aktuell noch in Bearbeitung und wird Ihnen selbstverständlich umgehend zur Verfügung gestellt, sobald dieser vorliegt.



Objektnummer: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Ausstattung und Details

- 77 m² Wohnfläche
- Baujahr 1956, umfassende Modernisierung im Jahr 2006
- Gepflegtes Tageslichtbad
- Balkon mit Gartenblick
- Dachgeschoss ausgebaut, zusätzliches WC
- Eigener Gartenanteil
- Ruhige, dennoch zentrale Lage in Birkendorf, gegenüber von Böhringer

Objektnummer: 25163002 - 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: 25163002 - 88400 Biberach an der Riß

## Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25163002 - 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)